

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت

معهد العلوم القانونية و الإدارية

قسم القانون الخاص

مذكرة تخرّج موسومة بـ:

النظام القانوني للقرض العقاري
و دوره في تفعيل سياسة الإسكان في الجزائر.

مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصّص : القانون العقاري

إشراف الدكتور:

- محمد بوراس

إعداد الطلبة:

- صالح محمد

- داش بومدين

- بولال تركية

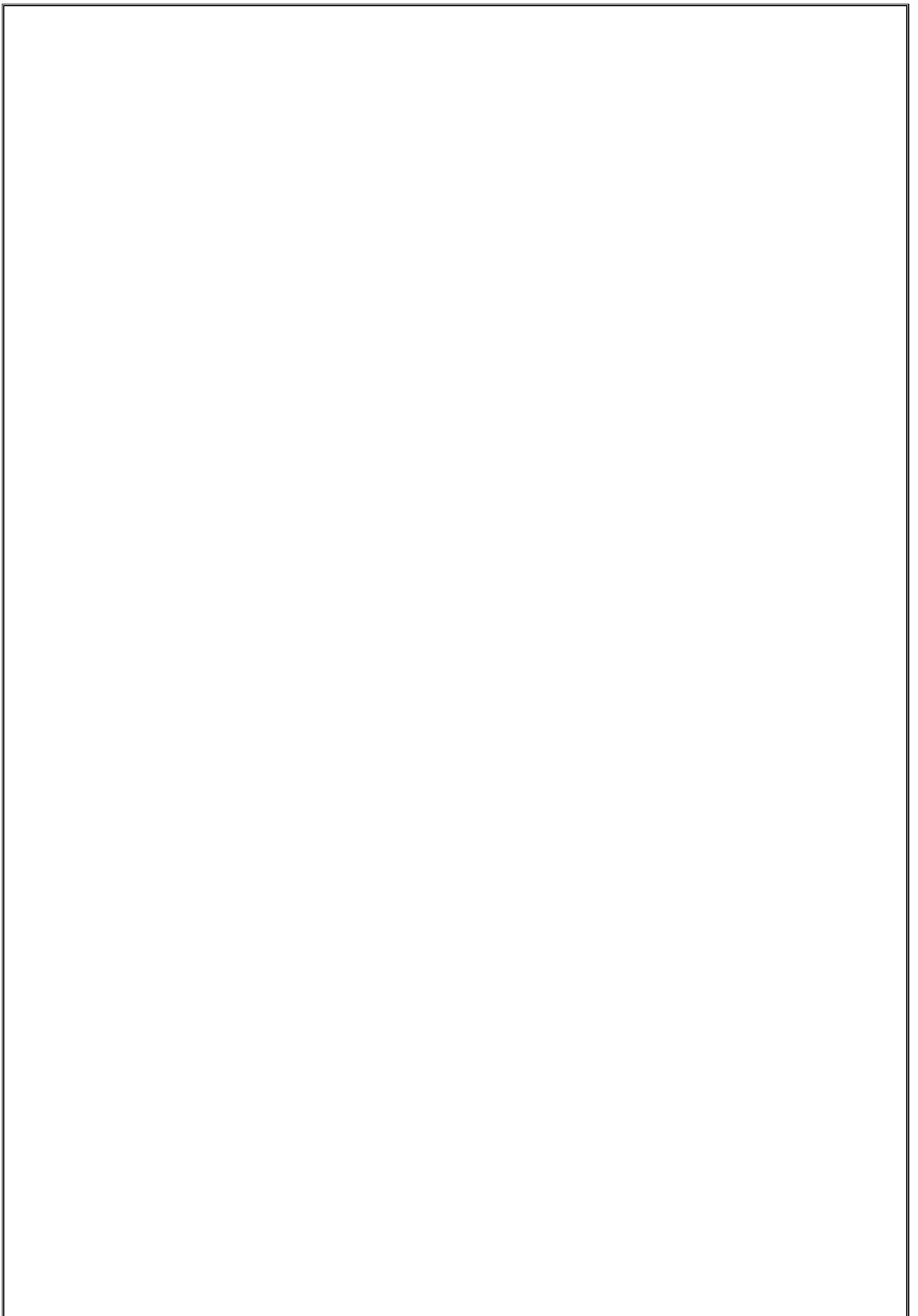
لجنة المناقشة

الأستاذ: دروازي عمار..... رئيساً

الأستاذ الدكتور: بوراس محمد..... مشرفاً ومقرراً

الأستاذ: ربحي أحمد..... مناقشاً

نوقشت يوم 2016/06/28



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى :

" مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ

أضعافًا كثيرةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ "

الآية (245) سورة البقرة

صدق الله العظيم

قائمة المختصرات

أولا : باللغة العربية.

- ج . ر الجريدة الرسمية

- ع العدد

- ص الصفحة

- ق.م.ج القانون المدني الجزائري

- ق.ت.ج القانون التجاري الجزائري

ثانيا: باللغة الفرنسية.

C.N.E.P	Caisse National D'épargne t d prévoyances (banque)	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك
C.N.L	Caisse National du Logement	الصندوق الوطني للسكن
S.R.H	Société de Refinancement Hypothécaire	شركة إعادة التمويل الرهني
FGCMPI	Fond de garanti et de caution mutuelle de la promotion immobilière	صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
SGCI	Société de Garantie et du crédit immobilière	شركة ضمان القرض العقاري

قائمة المختصرات

الفهرس

الصفحة	إهداء شكر مقدمة
03-01	مقدمة
05	الفصل الأول: ماهية القرض العقاري
05	المبحث الأول: مفهوم القرض العقاري
06	المطلب الأول: تعريف القرض العقاري وخصائصه
06	الفرع الأول: تعريف القرض العقاري
10	الفرع الثاني: خصائص القرض العقاري
14	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري و أهميته
14	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقرض العقاري
18	الفرع الثاني: أهمية القرض العقاري
25	المبحث الثاني : أنواع القرض العقاري و تمييزه عن بعض العقود المشابهة له
25	المطلب الأول: تمييز القرض العقاري عن بعض العقود
26	الفرع الأول: القرض العقاري و فتح الاعتماد
27	الفرع الثاني: القرض العقاري و الخصم
28	الفرع الثالث: القرض العقاري و الودائع
29	الفرع الرابع: القرض العقاري و البيع بالإيجار
31	الفرع الخامس: القرض العقاري و القرض الإيجاري
32	المطلب الثاني : أنواع القرض العقاري
32	الفرع الأول : قروض عقارية بحسب غرضها
36	الفرع الثاني : قروض عقارية بحسب آجالها
38	خلاصة الفصل الأول.

40	الفصل الثاني: أحكام القرض العقاري و دوره في تفعيل سياسة الإسكان في الجزائر
41	المبحث الأول: أحكام القرض العقاري
41	المطلب الأول: شروط وخطوات منح القرض العقاري و آثاره القانونية.
41	الفرع الأول: شروط القرض العقاري
42	الفرع الثاني: خطوات منح القرض العقاري
44	الفرع الثالث: الآثار القانونية للقرض العقاري
46	المطلب الثاني: ضمانات القرض العقاري و مخاطره
47	الفرع الأول: ضمانات القرض العقاري
56	الفرع الثاني: مخاطر القرض العقاري
60	المبحث الثاني: دور القرض العقاري في تفعيل سياسة الإسكان في الجزائر:
60	المطلب الأول: علاقة القرض العقاري بالترقية العقارية و بعض نماذج السكن في الجزائر .
61	الفرع الأول: موضوع القرض العقاري في الترقية العقارية
62	الفرع الثاني: نماذج السكنات الممولة عن طريق القرض العقاري
71	المطلب الثاني: هيئات التمويل السكني في الجزائر
72	الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك
76	الفرع الثاني: الهيئات الحديثة للتمويل السكني في الجزائر
86	خلاصة الفصل الثاني
88	الخاتمة:
93	قائمة المراجع
103	الفهرس

للسكن في حياة الفرد أهمية بالغة باعتباره من أكثر الحاجات الضرورية و الأولويات التي لا يمكن الإستغناء عنها ، كما أنه في ذات الوقت حق دستوري و إجتماعي .

و يرى في هذا الصدد المفكر نفيت ادم في كتابه المشكل الإقتصادي للسكن ، على أن السكن عبارة عن " حق و أحد عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة " و في هذا الإطار ينص الدستور المعدل بموجب قانون 01/16 المتضمن تعديل الدستور في مادته 67 " تشجع الدولة على إنجاز المساكن ، تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على السكن " إلا أن إمكانية توفير هذا الحق يبقى من أهم المشاكل بل التحديات التي تواجهها الجزائر .

و لأزمة السكن عدة أسباب فيرى البعض أنها ناتجة عن عدة عوامل منها :

ضعف القدرة الشرائية للمواطن ، التزوح الريفي إلى المدن الكبرى... و لكن يبدو لنا أن السبب الرئيسي لهذه الازمة يكمن في التدهور الذي عرفه قطاع السكن العمومي في منتصف التسعينيات و تقهقره بعد الإجراءات الهيكلية التي مست هذا القطاع و تأخر المبادرات الخاصة ذات الكفاءة العالية في الحلول محل القطاع العام و ذلك لأسباب قد تعود المشكل العقار و التهيئة العمرانية أو إلى عدم وجود كفاءات مهنية وطنية في الميدان ،أضعف الى ذلك ضعف الخدمات و التسهيلات المالية على مستوى القطاع المصرفي الذي ترافق تحرك قطاع البناء .

و نظرا لإرتباط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للمواطن فإنه يتعذر على غالبية المواطنين اقتناء مساكن بإمكانياتهم الخاصة و أمام عجز الدولة على التكفل بتمويل السكن فتحت المجال أمام البنوك و المؤسسات المالية للقيام بذلك من خلال منح قروض عقارية سواء للمواطنين أو المتعهدين في الترقية العقارية بهدف تحقيق توازن في العلاقة بين العرض و الطلب على السكن.

كما استحدثت المشرع جملة من النصوص القانونية لتنظيم هذه الطريقة في تمويل الإنتاج السكني و هو الأمر الذي يحفز الباحثين في الميدان على التطرق لهذا الموضوع ، أولها القانون رقم 12/86 المؤرخ في 1986/08/19 الذي حدد الإطار القانوني المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات

القرض و القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض و الذي بموجب أحكامه تدخلت مؤسسات القرض بصورة محتشمة في تمويل القطاع العقاري ثم صدور الامر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض و الذي ألغى أحكام القانون رقم 10/90 بالإضافة إلى القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية الذي أضاف احكام جديدة تتعلق بالتمويل العقاري .

و إنطلاقا مما سبق تبرز أهمية الموضوع بإعتبار أن أكثر القروض المدعمة لقطاع السكن هي القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية مما يستلزم التطرق للنظام القانوني للقرض العقاري .

و على الرغم من أن موضوع القرض العقاري تناولته بعض الدراسات و الأبحاث في تخصصات مختلفة على غرار العلوم الإقتصادية ، التي تبحث في الطرق التقنية لتمويل العقاري و كذا بعض أبحاث العلوم القانونية التي حاولت تأصيل هذا الموضوع إلا أنها غير كافية للإلمام بجميع جوانبه و هذا أحد أسباب اختيارنا للموضوع بالإضافة إلى الرغبة الشديدة في التعرف على هذا الموضوع بتفاصيله و الإلمام به حتى نستفيد و نفيد الاخرين بما توصلنا اليه بتقديم بحث جديد يعالج هذا الموضوع الذي يعرف تغيرات متسارعة خاصة من الناحية العملية.

و قد تمثل جوهر دراستنا في الإجابة على الاشكالية التالية :

ما هو الإطار القانوني للقرض العقاري و ما مكانته ضمن سياسة الاسكان في الجزائر ؟

و من أجل التحكم أكثر في دراسة هذه الاشكالية تم طرح الأسئلة الفرعية التالية

- ما مفهوم القرض العقاري ؟
- ما علاقة القرض العقاري بالترقية العقارية ؟
- ما هي هيئات التمويل السكني في الجزائر ؟

و قد اعتمدنا في الإجابة على الإشكالية المطروحة على المنهج الوصفي التحليلي بجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات و ذلك بإبراز ماهية القرض العقاري و دوره في حل أزمة السكن في الجزائر و تناولنا بعض الأفكار و النصوص القانونية بالتحليل .

و للإجابة على هذه التساؤلات تم تقسيم الدراسة إلى فصلين حيث تم التطرق في الشق الأول من الدراسة المتمثل في الفصل الأول إلى ماهية القرض العقاري من خلال مبحثين ، المبحث الأول تم تخصيصه لمفهوم القرض العقاري إذ قمنا بتعريفه و بيان خصائصه و تحديد طبيعته القانونية و أهميته أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى أنواع القرض العقاري و توضيح ما يميزه عن بعض العقود المشابهة له ، أما الشق الثاني من الدراسة و المتمثل في الفصل الثاني فتعرضنا فيه إلى أحكام القرض العقاري و دوره في تفعيل سياسة الإسكان في الجزائر إذا تم تقسيمه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول أحكام القرض العقاري بالتعرض إلى شروطه و خطوات منحه و الآثار القانونية المترتبة عنه أما المبحث الثاني فخصصناه لإبراز الدور الذي يلعبه القرض العقاري في تطوير الترقية العقارية و من ثم تمويل بعض نماذج السكن إضافة إلى الحديث عن آليات التمويل السكني و دورها في تفعيل سياسة الإسكان في الجزائر.

الفصل الثاني:

أحكام القرض العقاري و دوره في تفعيل سياسة الإسكان في الجزائر.

إن سياسة الإسكان في الجزائر كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز و التسيير و كذا التمويل و التوزيع و ذلك من خلال التكفل بقطاع السكن و تغطية الطلب عليه بمفردها عن طريق دواوين الترقية و التسيير العقاري . هذه السياسة التي أثبتت فشلها و عدم فعاليتها في احتواء أزمة السكن ، الأمر الذي دفعها إلى إنتهاج سياسة جديدة فرضت إعادة هيكلة قطاع السكن و كذا القطاع المالي للنهوض بالترقية العقارية و كذا ترقية السكن بمختلف أصنافه ، و يعتبر القرض العقاري من ضمن الآليات التي تبنتها الحكومة من أجل تنفيذ هذه السياسة .⁽¹⁾

و عليه سنتناول في هذا الفصل أحكام القرض العقاري في المبحث الأول و من ثم نبين مدى مساهمته في حل أزمة السكن في الجزائر من خلال المبحث الثاني.

¹ - بوعتبة فوزية، مرجع سابق، ص 16 .

المبحث الأول:

أحكام القرض العقاري

يشترط لإبرام عقد القرض العقاري توفر جملة من الشروط في طالب القرض ، كما يخضع لمجموعة من الاجراءات و هذا العقد كغيره من العقود يترتب عنه جملة من الاثار القانونية ، و لما كانت هذه العملية محفوفة بالمخاطر لا بد للمؤسسات المالية اتخاذ كافة الاحتياطات لمواجهةها و ذلك عن طريق اشتراط تقديم الضمانات الكافية للموافقة على منح القرض⁽¹⁾

و عليه سنتطرق في هذا المبحث إلى شروط و خطوات منح القرض العقاري و آثاره القانونية في المطلب الأول ثم نوضح مخاطر و ضمانات القرض العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول : شروط و خطوات منح القرض العقاري و آثاره القانونية.

الفرع الأول : شروط القرض العقاري

إن للقرض العقاري عدة شروط منها ما هو عام و منها ما هو خاص سنتناول كل منها على حدى.

أولا : الشروط العامة للقرض العقاري : و تتمثل في ما يلي:⁽²⁾

- يجب أن يكون القرض الممنوح لغاية البناء أو إكماله أو توسيعه على دفعات متناسبة مع تقدم إنجاز المشروع السكني و الحد الأدنى للدفعة الأولى يقدر بـ **15%** من قيمة القرض .
- يجب أن تكون القروض لغايات شراء المساكن الجاهزة دفعة واحدة على أن لا يكون قد مضى على الترخيص بالبناء أكثر من **5** سنوات ، و أن لا يكون مملوكا لأحد أصول أو فروع أو زوج طالب القرض.
- لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالكا للأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد تنفيذ المشروع السكني عليه .

- لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أية التزامات سابقة على المقترضين اتجاه البنوك الأخرى .

¹ - بوعتبة فوزية، المرجع السابق ، ص 21 .

² - ينظر بلطرش محمود ، دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة المدية 2012/2013 ، ص 66.

- على المقرض أن يرهن العقار المراد شراؤه وتنفيذ المشروع السكني و أن يكون رهنا من الدرجة الأولى لصالح البنك المقرض .
- على المقرض أن يقوم بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض ضد الحريق و الزلزال و الإنجراف بقيمة القرض الممنوح .

ثانيا: الشروط الخاصة للقرض العقاري : و تتمثل في:

- يجب أن يكون المقرض حاملا للجنسية الجزائرية .
- أن يكون سنه أقل من **70** سنة .
- أن يكون مقر سكناه بالجزائر و إثبات ذلك قانونا .
- يجب أن يكون المقرض بالغا السن القانوني عند تاريخ الموافقة على التمويل .
- أن يتحصل على دخل ثابت و ومنظم و أن يكون على الأقل دخله يساوي مرتين الدخل القاعدي أي **18000** دج .

الفرع الثاني : خطوات منح القرض العقاري

تمر عملية منح القروض بصفة عامة و القروض العقارية بصفة خاصة بعدة مراحل رئيسية نتطرق إليها من خلال النقاط التالية:

- **أولا : تكوين الملف:** على كل شخص يريد الحصول على قرض عقاري من البنك أن يقدم ملفا يتضمن مجموعة من الوثائق تتنوع حسب نوع القرض و هي⁽¹⁾ :
- وثائق القرض لشراء سكن .
- وثائق القرض لكراء سكن.
- وثائق القرض لبناء سكن.
- وثائق القرض لبناء سكن ريفي.
- وثائق القرض لتهيئة مسكن.

¹- ينظر الملحق رقم 01.

- وثائق القرض الخاصة بالتجار.

- وثائق القرض لشراء قطعة ارض.

- **ثانيا: الفحص الأولي لطلب القرض:** يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى الصلاحية المبدئية وفقا لسياسة الإقتراض في البنك ، و خاصة من حيث غرض القرض و أجل الإستحقاق ، وأسلوب السداد و يساعد في عملية الفحص المبدئي للطلب للإنطباعات التي يعكسها لقاء العميل مع المسؤولين في البنك و التي تبرز شخصيته و قدراته بوجه عام ، و على ضوء ذلك يمكن اتخاذ قرار مبدئي إما بالمواصلة في إكمال دراسة الطلب أو الإعتذار عن قبوله⁽¹⁾.

ثالثا: التحليل الإئتماني للقرض: تتضمن هذه الخطوة تجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة ، لمعرفة إمكانية العميل الإئتمانية من حيث شخصيته و سمعته و قدراته على سداد القرض بناء على المعاملات السابقة ، و مدى ملائمة رأس ماله من خلال التحليل المالي ، بالإضافة إلى الظروف الإقتصادية المختلفة التي يمكن أن ينعكس أثرها على نشاط المؤسسة²

رابعا: التفاوض مع المقترض: بعد التحليل المتكامل لعناصر المخاطر الإئتمانية المحيطة بالقرض المطلوب بناء على المعلومات التي يتم تجميعها و التحليل المالي للقوائم المالية الخاصة بالعميل ، يمكن تحديد مقدار القرض و الغرض الذي يستخدم فيه ، و كيفية صرفه و طريقة سداده و مصادر السداد و الضمانات المطلوبة و سعر الفائدة و العمولات المختلفة ، و يتم الإتفاق على هذه العناصر من خلال التفاوض بين البنك و العميل للتوصل إلى تحقيق مصالح كل منهما.

خامسا: اتخاذ القرار: تنتهي مرحلة التفاوض إما بقبول المقترض التعاقد أو عدم قبوله لشروط البنك و في حالة قبول التعاقد ، يتم إعداد مذكرة لإقتراح الموافقة على طلب القرض و التي عادة ما تتضمن البيانات الأساسية عن الطرف الذي يطلب الإقتراض من معلومات عن المديونية و الموقع الضريبي ، الغرض

¹ - إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مداخلة في ملتقى وطني، جامعة أبو بكر بلقائد، تلمسان.

² - المرجع نفسه.

من القرض و الضمانات المقدمة.

و بناء على هذه المذكورة يتم منح القرض أو الموافقة على منحه من السلطة الائتمانية المختصة⁽¹⁾.

سادسا: صرف القرض : يشترط لبدء إستخدام القرض توقيع المقرض على إتفاقية القرض و كذلك تقديمه للضمانات المطلوبة و استيفاء التعهدات و الإلتزامات التي تنص عليها إتفاقية القرض.

سابعاً: متابعة القرض و المقرض :

الهدف من هذه المتابعة هو الإطمئنان على حسن سير القرض و صرفه في الغرض المخصص له و عدم حدوث أي تغيرات في مواعيد السداد المحددة ، و قد تظهر خلال المتابعة بعض التصرفات من المقرض و التي تتطلب اتخاذ إجراءات قانونية لمواجهتها حفاظا على حقوق المؤسسة المانحة للقرض ، أو تتطلب تأجيل السداد أو تجديد القرض لفترة أخرى⁽²⁾ .

ثامنا: تحصيل القرض : تقوم المؤسسة المانحة للقرض بتحصيل مستحقاتها حسب النظام المتفق عليه المبين في إتفاقية القرض ، و ذلك إذا لم تقابلها أي من الظروف السابقة عند المتابعة من تأجيل السداد أو تجديد القرض مرة أخرى .

الفرع الثالث : الآثار القانونية للقرض العقاري .

إن القرض العقاري هو عقد ملتزم لجانبين يترتب آثار قانونية و التزامات بين طرفيه، مؤسسة القرض و المستفيد من القرض، فقبل الموافقة على منح القرض العقاري للراغب في الاستفادة يجب عليه التوقيع على إتفاقية القرض أو دفتر الشروط و الأعباء ، الذي بمجرد التوقيع عليه فإنه يترتب التزامات قانونية متبادلة بين طرفيه ، تلزم كل طرف باحترامها من أجل تحقيق هدف تنمية العقار على إختلاف أصنافه و طبيعته و من ثم دفع عجلة التقدم الاقتصادي و الإجتماعي و السياسي .

¹- ينظر: سبيحي أحمد أمين ، ص 30.

²- المرجع نفسه، ص 51.

أولا : إلتزامات مؤسسة القرض

بمجرد التوقيع على اتفاقية القرض العقاري بين المستفيد و مؤسسة القرض، فإن هذه الأخيرة تلتزم بضمان تمويل الأشغال و الأعمال المراد القيام بها على العقار و هذا بمنح المستفيد الأموال التي تحددها اتفاقية القرض العقاري المتمثلة في تكلفة الأشغال، و لا يمكن لمؤسسة القرض التوقف أو العدول عن ذلك إلا في الحالات التي يحددها القانون و التنظيم المعمول به منها إخلال المستفيد بالتزاماته التي تحددها الإتفاقية أو دفتري الشروط و الأعباء.

هذا التمويل قد يكون دفعة واحدة و قد يكون على مراحل متعاقبة حسب تقدم الأشغال ، و فقا لما تقتضيه اتفاقية القرض العقاري و هذا من أجل تحقيق الهدف الجوهرى للقرض و هو تنمية العقار ، و تجنبنا لإستغلال مبلغ القرض في أغراض أخرى لا علاقة لها بالعقار مما يجعله يحمى عن هدفه .
ثانيا: التزامات المستفيد :

أ- إنجاز مجموع الأعمال و الأشغال المقررة في إطار القرض:

يلتزم المستفيد من القرض بإنجاز كل الأعمال و الأشغال التي قرر القيام بها و التي مناجلها تم منحه الأموال اللازمة لإنجازها من أجل تلبية حاجياته الخاصة كبناء محلات للإستعمال السكنى أو الصناعى أو التجارى أو عمليات التوسع و التهيئة أو من أجل ضمان أحسن استثمار للأراضي الفلاحية و فقا لما يقتضيه القانون **25/90**⁽¹⁾ المتعلق بالتوجيه العقارى .

ب- تسديد قيمة القرض : فبالإضافة إلى إنجاز مجموع الأعمال و الأشغال المقررة و المحددة في اتفاقية القرض يجب على المستفيد تسديد قيمة القرض و الفوائد المترتبة عنه حسب ما تقتضيه الاتفاقية و هذا بدفع قسط شهرى للمؤسسة المالية المانحة للقرض، هذا القسط يتحدد قيمته حسب مدخول المستفيد الشهرى و في المدة المقررة و المتفق عليها ، و يبدأ تسديد قيمة القرض ابتداءً من تاريخ أول استعمال للقرض ، هذا في الحالات العادية أما في الحالات الأخرى الغير العادية أين يعجز المستفيد

¹-القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقارى ، ج.ر.ع 49 المعدل و المتمم بالأمر رقم

26/95 المؤرخ في 1995/09/25 ، ج.ر.ع 55.

أو يتقاعس عن تسديد قيمة القرض في المدة المحددة أو تتعرض الأشغال للهلاك لأسباب خارجة عن إرادة المستفيد فانه يمكن لمؤسسة القرض استرجاع قيمة القرض عن طريق الضمانات التي قدمها لها المستفيد حسب الحالات التالية⁽¹⁾:

1. بالنسبة لرهن العقار:

يمكن للمؤسسة المالية المانحة للقرض عند رفض المستفيد تسديد قيمة القرض بعد انتهاء المدة المحددة للتسديد، نقل ملكية العقار المرهون لديها إلى ملكيتها، هذه الأخيرة تقوم ببيعه عن طريق المزاد العلني و تحصيل قيمة القرض و الفوائد و المترتبة عنه من ثمنه.

2. بالنسبة لشركة ضمان القرض العقاري:

كما يمكن لمؤسسة القرض اللجوء إلى شركة ضمان القرض العقاري التي كان المستفيد قد دفع مبلغ التأمين على القرض لديها من اجل تحصيل قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه، كما تضمن تسديد قيمة القرض عند وفاة المستفيد .

3. بالنسبة للكفالة بين الزوجين: ففي حالة وفاة أحد الزوجين المتكافلين فان الزوج الآخر يتكفل بتسديد قيمة القرض، و كذلك الأمر بالنسبة لكفالة رب العمل للمستخدم لديه، ففي حالة وفاة العامل المكفول من طرف رب العمل فان هذا الأخير يلتزم بتسديد قيمة القرض و الفوائد المترتبة عنه.⁽²⁾

المطلب الثاني: ضمانات القرض العقاري و مخاطره

يعمل البنك بأمواله الخاصة و يعمل أيضا بالأموال الخاصة بالمدعين و لهذا فهو يخضع لالتزام بالحذر يتجلى هذا الإلتزام أولا و قبل كل شيء بدراسة جيدة لملف القرض، و بالتالي لمخاطر القرض، ثم باتخاذ الضمانات أو التأمينات المناسبة لكل قرض لضمان أحسن الظروف لاستيفاء الديون.⁽³⁾ و عليه سنتطرق في هذا المطلب إلى الضمانات التي يقدمها المقرض إلى المقرض لضمان الوفاء بالتزامه في الفرع الأول و مخاطر القروض في الفرع الثاني .

¹ - ينظر محالدي عبد القادر، المرجع السابق، ص 15، 16.

² - المرجع نفسه، ص 16.

³ - نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير المسماة في القانون الخاص، منشأة المعارف، مصر، 1991، ص 09 .

الفرع الأول: ضمانات القرض العقاري :

و قد تناول الأمر رقم : **11/03** المتعلق بالنقد و القرض الضمانات الممنوحة للمؤسسات المالية و المصرفية و ذلك في المواد **120 إلى 124** ، إذ وضع المشرع تحت تصرف البنك المقرض مجموعة واسعة من التأمينات أو الضمانات الشخصية و العينية ليختار من بينها ما يضمن له استيفاء حقوقه ، كما نجد أن أحكام القانون المدني و كذا أحكام القانون التجاري تناولت هذه الضمانات.

تتمثل التأمينات و الضمانات التي يلتزم المقرض بتقديمها و تأسيسها في القرض العقاري في: الرهن الرسمي، الكفالة، الامتياز ، التأمين.⁽¹⁾

أولاً: الرهن الرسمي:

1-تعريف الرهن الرسمي : يعد الرهن الرسمي من أهم التأمينات العينية و أكثرها انتشارا. حيث يطلق عليه ملك التأمينات العينية لما يتمتع به من مزايا ، فهو ضمان يستعمل في القروض طويلة الأجل و هذا ما ينطبق على القرض العقاري و باعتبار أن هذا النوع من القروض يحتاج إلى ضمان متين و قوي يحتفظ بقيمته طول فترة القرض كالعقارات، لأنه كلما ازداد أجل القروض كلما ازدادت مخاطرها الائتمانية.⁽²⁾ وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا ، على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان⁽³⁾، إلا أنه في المجال البنكي بصورة عامة و القرض العقاري بصورة خاصة نجد نوعين من الرهون الرسمية الضامنة للقرض العقاري هي:⁽⁴⁾

¹ - المواد من 120-124 من الامر رقم 03 / 11 المتعلق بالنقد والقرض .

² - ريحاني يسمينة، الرهن الرسمي كضمان بنكي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص02.

³ - المادة 882 من الأمر 58/75 ، المتضمن ق.م.ج.

⁴ - ريحاني يسمينة ، المرجع السابق ، ص 05.

2- مصادر الرهن الرسمي و أنواعه :

إن الرهن الرسمي قد ينشأ بموجب اتفاق فيسمى بالرهن الرسمي الإتفاقي وقد ينشأ بموجب حكم قضائي و يسمى بالرهن الرسمي القضائي أو ينشأ بواسطة نص قانوني و هو الرهن الرسمي القانوني.⁽¹⁾ إلى أنه في المجال البنكي بصورة عامة و القرض العقاري بصورة خاصة نجد نوعين من الرهون الرسمية الضامنة للقرض العقاري هي :

أ- **الرهن الرسمي القانوني** : يكون الرهن الرسمي قانوني إذا كان المال المرهون من ممتلكات المقترض سواء تلك موضوع القرض أو كل مال عقاري آخر ملك للمقترض و يدخل ضمن ذمته المالية .

أسس هذا النوع من الرهون بمقتضى المادة **179** من القانون **10/90** السالف الذكر (ملغى) و كذلك المادة **96** من القانون رقم **11/02** المؤرخ في **2003/12/24** المتعلق بقانون المالية لسنة **2003** ، بحيث وضع تنظيم لصالح البنوك و المؤسسات المالية ذكر فيه أنه " يقرر الرهن الرسمي القانوني على عقارات المدين لصالح البنوك و المؤسسات المالية لضمان تغطية مستحقاتها و الالتزامات المتفق عليها اتجاهها ."⁽²⁾

ب- **الرهن الرسمي الإتفاقي** : و هو الرهن الأكثر انتشار في مجال منح القروض العقارية ، و يكون الرهن الرسمي إتفاقي إذا اقترح المقترض ضمانا للقرض العقاري الممنوح له ، رهن عقارات ليست ملكا له بل ملكا للغير يسمى بالكفيل العيني ، و هو رهن ينشأ بعقد رسمي و يأتي تبعا لإرادة التعاقد ما بين هيئة القرض و الطرف المعني الذي يملك القدرة و الحق في التصرف في هذه العقارات.⁽³⁾

3- شروط الرهن الرسمي لقبوله كضمان من طرف المقترض :

أ- **أهلية الراهن** : استلزم المشرع أن يكون الراهن أهلا للتصرف ، فالرهن الرسمي بالنسبة للراهن يعتبر من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة ، ذلك بتوفر السن القانوني المتمثل في **19** سنة حسب

¹ - ينظر: المادة 1/883 ، من الأمر 75 / 58 المتضمن ق.م.ج.

² - بلطرش محمود ، المرجع السابق، ص 68-69.

³ - الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص 172.

المادة **40-03** من القانون المدني الجزائري سواء كان الراهن هو نفسه المدين أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين طبقا للمادة **884** من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾

ب- ملكية الراهن للعقار المرهون : لا يمكن للمقترض أن يقدم من الضمانات إلا في حدود ما يملكه فعلا فان لم تكن لديه أملاك كافية أمكنه اللجوء إلى شخص آخر ليضمه أمام هيئة القرض بتقديم رهنا لمصلحته و في كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون.⁽²⁾

ج- أن يكون الرهن من الدرجة الأولى: فلا تقبل مؤسسة القرض أن يؤسس الرهن الرسمي الضامن للدين على عقار مرهون سابقا ، لأن هذا يقلل من فرصتها في استيفاء كامل الدين عند عدم التسديد .

د- أن يكون المال المرهون عقار : لا يجوز أن ينعقد الرهن الرسمي الضامن للقرض العقاري إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.⁽³⁾

ه- أن يكون العقار محل الضمان مما يجوز التعامل فيه و مما يجوز بيعه بالمزاد العلني

- بحيث لا يجوز رهن العقارات الغير الجائز التعامل فيها كالعقارات الموقوفة أو المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة و المخصصة للمنفعة العامة ، أما العقارات المخصصة للمنفعة الخاصة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة فهي تزل منزلة أموال الأفراد يجوز التعامل فيها و بالتالي يجوز رهنها و الحجز عليها و التصرف فيها.⁽⁴⁾

و- تعيين العقار المرهون محل الضمان تعينا دقيقا :- خرج المشرع بهذا الشرط عن القواعد العامة التي تجيز أن يكون المحل قابلا للتعيين فاشترط أن يحدد العقار المرهون في عقد الرهن ذاته أو عقد رسمي لاحق و إلا كان باطلا.⁽⁵⁾

¹ - المادة 884 / 2 من ق.م.ج: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين".

² - المادة 884 / 01 من الأمر 58/75 ، المتضمن ق.م.ج.

³ - المادة 886 من الأمر 58/75 ، المتضمن ق.م.ج.

⁴ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 157.

⁵ - عبد القادر محمد شهاب و محمد عبد القادر محمد ، الوجيز في الحقوق العينية ، دار الكتب القانونية ، مصر ، 2008

ز- أن يخضع الرهن الرسمي للإجراءات الشكلية القانونية :

إن الرهن الرسمي يرد على عقار ، فالعقد الذي يبرم بشأنه بين المقرض المرتهن و المقرض الراهن هو عقد رسمي و هذا يعني أن صحة الضمان مرتبطة بتحرير عقد الرهن من طرف موثق ، فتدخل هذا الأخير أساسيا و ضروري في تحرير هذا العقد، ففي حالة غياب هذه الشكلية يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا طبقا لنص المادة **883** من التقنين المدني ، كما يستلزم للإحتجاج بهذا الضمان في مواجهة الغير شهر عقد الرهن الرسمي بالمحافظة العقارية⁽¹⁾.

5- آثار الرهن الرسمي : يرتب الرهن الرسمي المؤسس بمناسبة عملية القرض العقاري متى استوفى كل الشروط القانونية آثارا على عاتق طرفيه و هما المقرض و المقرض.

أ- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمقرض (البنك) : الرهن الرسمي كضمان ممنوح للبنك مقابل حصول المقرض على القرض العقاري يكسب المقرض حقا عينيا تبعا يخول له:

-التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون متى حل أجل الدين و لم يلتزم المقرض بالوفاء و هذا ما يسمى بحق التتبع المنصوص عليه في المادة **911** من التقنين المدني⁽²⁾.

كما يرتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية أو حق التقدم⁽³⁾ و يقصد به حق الدائن المرتهن (المقرض) في التقدم على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة .

و تحدد هذه الأخيرة استنادا إلى تاريخ القيد* في السجل العقاري.

¹ - عرعار الياقوت، المرجع السابق ، ص 158.

² - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 159.

³ - المادة 907 من الأمر 58/75، المتضمن ق.م.ج.

* القيد : هو الإجراء الذي نظمه المشرع لشهر الحقوق العقارية التبعية و هو يقابل التسجيل بالنسبة لحقوق العينية الأصلية

مدحت محمد الحسيني ، اجراءات الشهر العقاري ، دط ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 1991 ، ص 60.

ب- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمقترض:

يرتب عقد الرهن الرسمي على طالب القرض الرهن التزامات معينة، نلخصها فيما يلي :

- **الإلتزام بنقل حق الراهن إلى الدائن المرهقن:** يترتب عقد الرهن إلزاما على الراهن (المقترض) بقيد الرهن حتى يقوم الحق العيني و يكون حجة على الكافة ، و يتم القيد بالطريقة و في الشروط الشكلية لصحة عقد الرهن الرسمي.

-**الإلتزام بسلامة الرهن :** طبقا لنص المادة **898** من التقنين المدني يقع على الراهن إلزام بضمان الرهن و سلامته، و ذلك بان يلتزم بالإمتناع عن أي تعرض مادي أو قانوني ينقص من الضمان المقدم للدائن المرهقن ، كما يلتزم بدفعه التعرض الصادر من الغير.⁽¹⁾

-**الإلتزام بدفع نفقات عقد الرهن الرسمي:** الأصل أن نفقات عقد الرهن الرسمي على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك.⁽²⁾ و عليه يجب على المقترض دفع نفقات كتابة العقد لدى الموثق الذي قام بتحريره و كذا نفقات التسجيل و الطابع و الرسوم و الإعلان العقاري و غير ذلك من النفقات التي يستلزمها العقد.⁽³⁾

ثانيا: الكفالة : هي من أهم صور التأمينات الشخصية و تقوم على تعدد المسؤولين في تنفيذ الإلتزام.⁽⁴⁾

1-تعريفها:

يعرفها المشرع الجزائري بأنها عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ الإلتزام بأن يتعهد للدائن بان يفي بهذا الإلتزام إذا لم يف به المدين نفسه.⁽⁵⁾

2-أنواع الكفالة: الكفالة نوعان فهناك كفالة بسيطة وكفالة تضامنية.

1 -أنور طلبية ، شرح قانون التمويل العقاري ، المكتب الجامعي الحديث ، مصر ، 2005 ، ص 45 .

2 - المادتين 2/883 و 906 من الأمر 58/75، المتضمن ق.م.ج.

3 - عبد القادر محمد شهاب و محمد بن عبد القادر محمد ، المرجع السابق ، ص 298.

4 - بلطرش محمود ، المرجع السابق، ص 73.

5 - المادة 644 من الأمر 58/75، المتضمن ق.م.ج المعدل والمتمم.

أ-الكفالة البسيطة: تخول للكفيل الضامن لدى طرف البنك التمسك بحقين هما حق الدفع بالتجريد و حق الدفع بالتقسيم. (1)

- حق الدفع بالتجريد: نصت عليه المادة **660** فقرة **2** من ق.م (2) بحيث يعتبر الدفع بالتجريد حق قرره القانون للكفيل البسيط بمقتضاه يستطيع منع الدائن (البنك في هذه الحالة) من التنفيذ على أمواله قبل أن ينفذ على أموال المدين ، و نظرا لعدم كفاية هذا النوع من الكفالة للوفاء بالدين لذا تلجأ البنوك في اغلب الأحيان إلى الكفالة التضامنية .

- حق الدفع بالتقسيم: فقد نصت على هذا الحق المادة **664** من القانون المدني (3) ففي الدفع بالتقسيم يفترض أن هناك أكثر من كفيل لدين و احد و في عقد و احد ، و لم يكونوا متضامنين فيما بينهم فان الدين ينقسم بينهم و لا يجوز للدائن أن يرجع على أي منهم إلا بقدر نصيبه من هذا الدين.

ب-الكفالة التضامنية: و هي الكفالة التي يلتزم بمقتضاها الكفيل بالتضامن مع المدين الأصلي ، بحيث نجد الكفيل و المدين الأصلي في مركز واحد ، و الكفلاء في مركز و احد كذلك إذا تعددوا ، فيجوز للبنك في هذه الحالة أن يطالب أي و احد من المدينين مباشرة سواء كان كفيلا متضامنا أو مدينا أصليا و لا يجوز للكفيل هنا أن يدفع بالتجريد وفقا لنص المادة **665** من القانون المدني الجزائري ، (4) و قبل ذلك لا يجوز له الدفع بالرجوع ، كما لا يجوز للكفيل المتضامن أن يدفع بالتقسيم إذا طالبه البنك بالدين كله.

3-شروط انعقاد الكفالة: لقد وردت هذه الشروط في نص المادة **646** من القانون المدني الجزائري (5) و هي كالآتي:

أ- أن يكون الكفيل موسرا .

ب- أن يكون الكفيل مقيما بالجزائر.

1- المادة **646** من ق.م.ج. المعدل و المتمم.

2- المادة **2/660** من ق.م.ج. المعدل و المتمم.

3- المادة **664** من ق.م.ج. المعدل و المتمم .

4- المادة **665** من ق.م.ج. المعدل و المتمم .

5- المادة **646** من ق.م.ج. المعدل و المتمم.

ج- يجب أن تتوفر في الكفيل أهلية الإلتزام بالكفالة .

4-انقضاء الكفالة: تنقضي الكفالة بعدة أسباب، منها العامة تبعية كانت أم أصلية و منها الخاصة و التي تنقضي بها الكفالة بصفة أصلية.

أ- الأسباب العامة لانقضاء الكفالة بصفة تبعية أو أصلية:

ينقضي الإلتزام الأصلي بالوفاء ، إذا وفى المدين الأصلي بالمدين انقضى التزامه الأصلي و التزام الكفيل بالتبعية، أما إذا وفى بجزء من الدين فإن ذمة الكفيل تبرئ في هذه الحدود⁽¹⁾ بشرط صحة الوفاء وأن يكون أهلا للتصرف فيه⁽²⁾.

كما ينقضي الدين المكفول بالتجديد إذا جدد المدين الأصلي دينه بتغير الدائن أو الدين في محله أو مصدره و بذلك ينقضي الدين المكفول و الكفالة بصورة تبعية كذلك نجد الإنابة و المقصود بها هنا الإنابة، الكاملة و هي تحديد الإلتزام بتغير شخص المدين أي تبرأ ذمة المنيب قبل المناب لديه بشرط صحة الإلتزام الجديد وعدم إعسار المناب وقت الإنابة طبقا للمادة **295** من القانون المدني الجزائري.⁽³⁾

و قد ينقضي الدين المكفول بالمقاصة إذا توفرت شروط المادة **297** من القانون المدني الجزائري ، و لا تقع المقاصة إلا إذا تمسك بما من له مصلحة في ذلك وهو المدين⁽⁴⁾.

و ينقضي الإلتزام بدون الوفاء في حالات متعددة و هي الإبراء ، إستحالة التنفيذ، التقادم ، فسخ الدين أو إبطاله.⁽⁵⁾

¹ - بلطرش محمود ، المرجع السابق، ص75.

² - ينظر: المادة **260** من ق.م.ج.السالف الذكر .

³ - ينظر: المادة **295** من ق.م.ج.السالف الذكر .

⁴ - ينظر : المادة **297** من ق.م.ج.السالف الذكر .

⁵ - عبد الرزاق بن خروف التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول التأمينات البرية، الجزائر، طبعة 1998

ب- الأسباب الخاصة بإنقضاء الكفالة بصفة أصلية:

لقد لخص المشرع الجزائري أسباب إنقضاء الكفالة بصفة أصلية بدون أن ينقضي الالتزام الأصلي فيما يلي :

براءة ذمة الكفيل بقدر ما أضعه الدائن بخطئه من الضمانات، و ذلك دون إنقضاء الإلتزام الأصلي⁽¹⁾.

-براءة ذمة الكفيل بقدر ما أضعه الدائن في اتخاذ إجراءات ضد المدين خلال ستة أشهر من إنذار الكفيل للدائن و ذلك دون انقضاء الالتزام الأصلي⁽²⁾ طبقا للمادة 657 من القانون المدني الجزائري .

-عدم تقدم الدائن في تفليسة المدين، فتبرؤ ذمة الكفيل بقدر ما أصاب هذا الأخير من ضرر بسبب إهمال الدائن مع بقاء الدين الأصلي.⁽³⁾

ثالثا : التأمينات

التأمينات بمفهومها القانوني العام، تعني الضمانات أو الوسائل التي يتقي بها الشخص خطرا معيناً، سواءا كانت هذه التأمينات نتيجة سعي إرادي ، كالتأمينات التي يتم التعاقد عليها مع شركات التأمين التجارية أو نتيجة تنظيم قانوني، كالتأمينات الاجتماعية التي تهدف إلى حماية الأفراد من بعض الأخطار التي يتعرضون لها كالعجز و المرض و البطالة.⁽⁴⁾

أما التأمينات بمفهومها القانوني الخاص، فتعني ضمانات تنفيذ الإلتزام أي الضمانات التي تؤمن الدائن من خطر عدم الوفاء بالدين ، و تتيح له إستيفاء حقه إذا حل أجل الإستحقاق و تشجيع الإئتمان و تدعيمه

¹ - ينظر: المادة 656 من ق.م.ج.السالف الذكر .

² - ينظر: المادة 657 من ق.م.ج.السالف الذكر .

³ - ينظر: المادة 658 من ق.م.ج.السالف الذكر .

⁴ -حسين عبد الطيف حمدان، التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن و التأمين و الإمتياز، الدار الجامعية، بدون

تساهم في تحقيق و إنماء المشاريع الاقتصادية منها العقارية التي تعتمد في تمويلها على القروض المتحصل عليها من المؤسسات المالية و البنوك، وهذا ما دفع المشرع لتجسيد صور أخرى من الضمانات لأجل توفير محيط أكثر أمنا⁽¹⁾.

1- تعريفها:

لقد عرف التأمين وفقا للمادة 619 من القانون المدني كما يلي : " التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي أشرط التأمين لصالحه مبلغا من المال ، أو إيراد أو أي عوض مالي أحر في حالة وقوع الحادث أو الخطر المبين بالعقد و ذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن⁽²⁾ ".

2- أشكال التأمينات:

هناك نوعان من التأمينات المتعلقة بالقروض العقارية :

أ- **التأمين المقرض على الحياة:** يكتب البنك المقرض للمقترض عقد تأمين من أجل الضمان ضد خطر الموت أو خطر العجز النهائي عن العمل كما يمكن الحصول على هذا النوع من التأمين من إحدى شركات التأمين على الحياة، بحيث يسمح للمقترض من دفع المستحقات الشهرية حتى بعد الوفاة مما يضمن للأشخاص الباقيين التمتع بحق التملك .

ب- **تأمين البطالة أو فقدان العمل:** في ظروف إقتصادية صعبة ، و خاصة مع زيادة البطالة المرتبطة بتسريحات العمال في التسعينات ، ظهر نوع جديد من التأمينات تطور بصفة ملحوظة، ألا و هو تأمين البطالة أو فقدان العمل ، بموجب هذا التأمين و في حالة فقدان المؤمن له منصب عمله ، يأخذ المؤمن على عاتقه ما تبقى من مستحقات⁽³⁾.

1- عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق ، ص 38.

2- ينظر: المادة 619 من الأمر 58/75 ق.م.ج.

3- عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 38.

رابعا :حق الامتياز: يوجد نوع آخر من الضمانات التي تحيط الدين بحماية شاملة ، و التي إذا لم يكن للمقترض أي دور في تأسيسها تقع على عاتقه لأنها تثقل جزء من ممتلكاته أو ذمته المالية ، و هي حقوق الإمتياز .

قد اقر الأمر رقم **11/03** السالف الذكر ، إمتيازاً لجميع القروض التي تصدرها البنوك بما في ذلك القروض العقارية الممنوحة للأفراد ، حيث نصت المادة **121** من هذا الأمر على أنه: " تستفيد المؤسسات المذكورة من إمتياز على جميع الأملاك والديون و الأرصدة المسجلة في الحسابات ، ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك و المؤسسات المالية او المخصصة لها كضمانه ..."

نستنتج من نص المادة أن كل ممتلكات المقترض المنقولة و أمواله الموجودة في الحسابات أو لدى الغير في شكل ديون ضامنة لمبلغ القرض و ثمنه من فوائد و عمولات .

الفرع الثاني : مخاطر القرض العقاري :

لضمان سلامة العمليات المصرفية المالية ،على الإدارة أن تتميز بالكفاءة و الفعالية في التسيير و التعرف على المخاطر وقياسها بشكل منتظم ،و الهدف من ذلك هو زيادة ربحية و عوائد المساهمين بما يتلاءم و المخاطر التي يمكن تحملها ،و ذلك باستخدام أحدث التقنيات المتطورة ، و يتولى مجلس الإدارة إدارة المصرف المسؤولة عن إدارة المخاطر، حيث تقوم الإدارة المصرفية بالموافقة على سياسة و إستراتيجية المخاطر الخاصة بالمصرف و مراجعتها بشكل دوري .

و تتنوع هذه المخاطر التي يتعرض لها البنك العقاري عند التمويل و من أهمها نجد: ⁽¹⁾

أولا : أخطار عدم التسديد: يعتبر هذا النوع الأكثر ضررا لأنه يجسد عجز نهائي أو كلي أو جزئي للمقترض وهلاك بالنسبة للمصرف ، و هي الخسارة التي يمكن للمصرف أن يسجلها على إفتراض إفلاس الزبون حيث يصبح المصرف مدينا اتجاه المودعين ، و بالتالي فهو عاجز عن تحقيق الإيرادات و التدفقات

¹ - محمد يحيى هلالى، كيفية تدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك في تمويل الترقية العقارية، فرع إقتصاد و مالية المدرسة الوطنية للإدارة، 2006 - 2007، ص 9.

المسبقة للقروض و التي تم التنبؤ بها و عليه مواجهتها و لذلك فلا بد للمصرفي من مواجهة القرض رغم سحب الودائع و ينقسم هذا الخطر إلى قسمين :

أ/ مخاطر الأفراد

ب/ مخاطر المؤسسات⁽¹⁾

أ/مخاطر الأفراد: لا بد أن يكون المصرف على دراية تامة بسوق الأفراد و خصائصه فلسوق الأفراد أهمية كبيرة تكمن في أنه الجزء المستقر في خصوم ميزانية المصرف لأن إحتياطات الأفراد ليست كبيرة و هي مستقرة بصفة عامة ، كما أنهم في غالبية الأحيان في مستوى تسوية ديونهم اتجاه المصرف ، و يمثل الأفراد وضعيات و حالات متعددة و بالتالي يمكن للمصرف تغطية خسارة الفرد بربح فرد آخر.

ب-مخاطر المؤسسات : إن عدم تسديد المؤسسات سببه عوامل خارجية ، كالعوامل السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية للبلد، و الذي يسمى بالإعسارات و التنبؤ بالخطر يكون عن طريق دراسة الأوضاع الوطنية و الدولية و مختلف القرارات السياسية و الاقتصادية و النقدية من خلال تطبيقها و نلخصها في ما يلي :

- السياسة العامة الداخلية و الخارجية للبلاد.
- النظام الاقتصادي المتبع .
- توجيهات التخطيط.
- سياسة الاستثمار و التشغيل .
- السياسة الجبائية .
- السياسة النقدية و سياسة القرض .
- السياسة التجارية الخارجية و إمكانية التمويل

¹ - بن عودة عبد الحفيظ، علاقة البنوك التجارية بالمؤسسات الاقتصادية، رسالة ماجستير، الجزائر، 1996 - 1997 ص 51، 52.

إضافة إلى مخاطر أخرى ترتبط بقطاع نشاط المؤسسة في طريق الإنتاج التي تعتمد أساسا على التطور التكنولوجي والعلمي ، و مختلف الشروط الصناعية و على المصرف معرفة تكلفة المؤسسة و المركز المالي في السوق الوطنية و الداخلية لها و من هذه الإخطار نجد:

أ- **الخطر الخاص المرتبط بالمدين:** يرتبط بالعناصر التي لا تتعدى إطار المشروع التابع للحالة المالية الصناعية أو التجارية للمؤسسة و يتعلق أيضا بالكفاءة التقنية للمسيرين و هو أكثر خطورة عندما تكون الخزينة مثقلة بالديون ، أو عندما تكون التجهيزات الصناعية قديمة و مستحقاته ذات نوعية رديئة و بأسعار مرتفعة ، كما أنه يرتبط بنوعية الزبائن الطالين للقروض و العمليات التي تقوم بها المؤسسة. (1)

ب- **الخطر التقني أو الفني:** يرتبط هذا الخطر بالإمكانات المادية و المعنوية للمؤسسة، و هذا الخطر ينتج عن النقص في الكفاءة و مهارة المنتجين ، أو عدم تناسب هذه الكفاءات مع الخطط المرسومة ، رغم الوسائل و المواد المستعملة.

ج- **الخطر المالي:** على المصرفي دراسة الوضعية المالية للمؤسسة المقترضة أي الذمة المالية لها اتجاه الدائنين و ذلك من خلال دراسة الوثائق المحاسبية و الميزانيات المالية للسنوات الثلاثة الأخيرة ، إذن على المصرف قبل منح القرض أن يقدر المخاطر مسبقا و يضع التشخيص المالي و الإقتصادي للمؤسسة لكي يتلاءم و تمويل احتياجاتها مع القدرات المالية و الاقتصادية لها. (2)

ثانيا : أخطار عدم السيولة: لكي يتمكن البنك من تلبية كل الحاجيات للزبائن عليه وضع سيولة تمكن من ارجاع الأموال لأصحابها في أي وقت يطلبونها ، و أي خلل يحدث في السيولة ، قد يحدث انقطاع في علاقة المصرف مع الزبائن ، و بالتالي يظهر خطر عدم السيولة كما أنه يرتبط بتسيير الخزينة و من العوامل التي تؤثر على السيولة في المصرف نجد :

- درجة تحويل الموارد قصيرة الأجل و خاصة الودائع تحت الطلب لإستخدامات متوسطة و طويلة الأجل المحققة من طرف البنك.

¹- رابح سعيداني ، المرجع السابق ،ص 29.

²- محمد يحيى هلاي، المرجع السابق،ص 10.

فقدان الثقة اتجاه المصرف من شأنه أن يجعل الزبون يقوم بسحب واسع للودائع .

- وضعية المصرف اتجاه أسواق التمويل كالسوق النقدية .

قد تؤدي مخاطر السيولة إلى إفلاس المصرف في حالة نقص السيولة و تكون له عدة تأثيرات ندرجها

كما يلي :

-لا يستطيع المصرف إعادة الثقة لدى زبائنه و للمحافظة عليهم يجب أن يضمن السيولة الكافية في كل

الظروف من اجل تشجيع الزبائن على الإيداع .

-لا يستطيع المصرف أن يضمن توزيع القروض و لا لأخذ بوعود التمويل.

-لا يستطيع استرجاع القروض عند مواعيد استحقاقها و هذا ما يؤدي بمودعي الأموال إلى فقدان

الثقة به. (1)

ثالثا : أخطار معدل الفائدة

فهو مخاطرة تراجع الإيرادات ناتجة عن تغيير أسعار الفائدة صعودا أو هبوطا حسب وضع كل مصرف على

حدى نسبة إلى السيولة المتوفرة لديه .

- و للحد من خطر معدل الفائدة و جعله في مستوى مقبول ، يجب على المصرف أن يتوفر على نظام

مراقبة القروض و تغيير المعدلات ، كما يجب تحديد وضعية البنك إزاء المخاطرة و التي يمكن أن تكون

وضعية طويلة ، كما قد تكون وضعية قصيرة عندما تكون أصول البنك ذات معدلات ثابتة أكبر من

خصومه والتي لها أيضا معدلات ثابتة و هذه الحالة تكون :

- ملائمة عند انخفاض معدل الفائدة .

- غير ملائمة عند ارتفاع معدل الفائدة. (2)

¹- رايح سعيداني ، مرجع سابق ، ص 29 ، 30.

²- حميدات فاطمة الزهرة، القرض العقاري كآلية لعلاج أزمة السكن في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق جامعة الجلفة، 2013/ 2014، ص 26.

المبحث الثاني:

دور القرض العقاري في تفعيل سياسة الإسكان في الجزائر:

إن تنمية العقار تقتضي توفير الدعم المالي اللازم الذي يكفل تمويل مختلف الإشغال و الأعمال المتعلقة به فأمام محدودية الموارد المالية لدى الخواص من جهة و عجز الدولة على إيجاد الحلول المناسبة و العاجلة لمشكلة السكن فكان القرض العقاري هو الوسيلة الوحيدة التي تضمن للفرد تلبية حاجاته بنفسه و هذا بمدد بالدعم اللازم من أجل إنجاز المحلات لاستعمالها للسكن أو للاستعمال المهني أو الصناعي أو التجاري.⁽¹⁾ و ذلك في إطار الإستراتيجية الوطنية للسكن و المتوجهة من نظام تمويل عمومي لم تعد الدولة قادرة على تحمله إلى نظام تعبئة المبادرات و الأموال الخاصة.⁽²⁾

و عليه سنفصل هذا البحث إلى مطلبين الأول نوضح فيه علاقة القرض العقاري بالترقية العقارية و بعض نماذج السكن في الجزائر و الثاني نتطرق فيه إلى هيئات التمويل السكني .

المطلب الأول: علاقة القرض العقاري بالترقية العقارية و بعض نماذج السكن في الجزائر .

سننتقل في هذا المطلب الى علاقة القرض العقاري بالترقية العقارية في الفرع الاول و نأخذ بعض نماذج السكنات الممولة بالقرض العقاري في الفرع الثاني.

لقد عرف المشرع الجزائري في ظل القانون **04/11** المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية.⁽³⁾

و في ظل هذا القانون يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.⁽⁴⁾

¹ - محالدي عبد القادر، المرجع السابق، ص 29.

² - بوعتبة فوزية، المرجع السابق، ص 18 .

³ - المادة 03/فقرة 10 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ع.ر.14.

⁴ - المادة 14 من قانون 04/11 السالف الذكر.

و بالتالي تظهر علاقة القرض العقاري بالترقية العقارية من خلال موضوع القرض فيها .

- موضوع القرض العقاري في الترقية العقارية

من خلال تعريف الترقية العقارية نستخلص أن موضوع القرض العقاري يتحدد حسب نشاط الترقية العقارية و الذي يتمثل أساسا في :⁽¹⁾

أولا البناء: هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني⁽²⁾

كما يمكن أن نعرفه على انه تشييد لمختلف مشاريع الإنجاز من أجل تلبية حاجات خاصة في إطار بناء مساكن فردية أو جماعية أو في إطار التعاونيات العقارية أو إنشاء المناطق الصناعية باستعمال مختلف تقنيات الترقية العقارية.⁽³⁾

ثانيا التجديد العمراني: و يكون بالزيادة في حجم البناء أو ارتفاعه و يعتبر هذا من قبيل الترميم و الصيانة التي تجد فيها الترقية العقارية موضوع من مواضيعها ، و التجديد العمراني هو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة و عند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.⁽⁴⁾

ثالثا اقتناء الملكية: يعتبر اقتناء الملكية العقارية ضمن الفئات التي تشكل موضوعا للقرض العقاري في الترقية العقارية عن طريق منح قروض عقارية للأفراد بواسطة مبالغ لاقتناء ملكية سكن جاهز، سواء تعلق الأمر بملكية فردية أو بملكية جماعية و على هذا الأساس قد يستعمل المقترض مبلغ القرض العقاري من اجل:

- شراء سكن جديد من مرقي عقاري سواء كان من القطاع العام أو الخاص.
- شراء سكن قديم أو جديد من الأفراد.

¹ - محالدي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 31.

² - المادة 03 من القانون رقم 04/11/ المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³ - محالدي عبد القادر، المرجع السابق ، ص 31.

⁴ - المادة 03 من القانون رقم 04/11.

- شراء سكن في طور الانجاز.

- شراء قطعة ارض لبناء سكن.⁽¹⁾

رابعا : التمويل السكني: إن الحاجة الماسة و الضرورية لإنعاش قطاع السكن الترقوي عن طريق رؤوس الأموال اللازمة لتمويله تتمثل أساسا في قروض عقارية وذلك عن طريق توظيفها و تمويل مشاريع البناء و مساعدة الطلب أي عمليات الاقتناء و الحصول على سكن، و قد أبرزت المعينات التي أجريت على تطور التمويل العقاري و أن تطوير و توسيع نطاق القروض العقارية يتطلب وجود أوعية عقارية للاستثمار و التمويل من اجل النهوض بالتنمية العقارية⁽²⁾

وعليه نستنتج أن القروض العقاري الممنوحة للأشخاص في إطار الترقية العقارية موجهة لتمويل مشاريعهم المتعلقة بـ:

- اقتناء الملكية

- البناء و التشييد الجديد على اختلاف أصناف البناءات (بناءات فردية ، بناءات جماعية ، ملكية مشتركة).

-التوسع في البناء : و قد يكون أفقيا و قد يكون بغرض التعلية.

-تهيئة البناءات : يقصد بالتهيئة مختلف الترميمات و التغييرات التي يمكن أحداثها على البناء.

الفرع الثاني: نماذج السكنات الممولة عن طريق القرض العقاري .

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 10 / 87⁽³⁾ الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة

الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي

و أيضا المرسوم التنفيذي رقم 166/10⁽⁴⁾ الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف

¹ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 34.

² - رابح سعيداني، المرجع السابق، ص 39.

³ - المؤرخ في 10/03/2010، ج.ر.ع 17.

⁴ - المؤرخ في 30/06/2010 ج.ر.ع 41 .

الخزينة العمومية للموظفين من اجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن فنجدهما ينصان على أنواع من السكنات المدعمة عن طريق القروض و التي يندرج تحتها كل من السكن الترقوي المدعم و سكنات البيع بالإيجار و أخيرا السكنات الريفية .

أولاً: السكن الترقوي المدعم:

تعريفه:

إن السكن الترقوي المدعم هو صيغة حديثة من السكنات المدعمة في الجزائر ، استحدثت سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي⁽¹⁾ و قد نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 235/10⁽²⁾ الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة المقدمة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي .

هذا النوع من السكن يتم انجازه من طرف مرقى عقاري ، وفقا لمواصفات فنية و شروط مالية محددة في شكل بنود يتضمنها دفتر الشروط ، و يتم اقتناؤها على أساس البيع على التصاميم و يتجه إلى مقدمي الطلبات الذين تتوفر فيهم أهلية الحصول على المساعدة المالية الممنوحة من طرف الدولة و المتمثلة في عدم ملكية المعني لعقار مخصص للسكن سواء كان مبني أو غير مبني بالإضافة إلى أن لا يتجاوز الدخل الشهري للطلاب ستة (06) أضعاف الأجر الوطني المضمون⁽³⁾.

و لان هذه الصيغة من السكن تستفيد من تمويل من طرف الدولة ، يتمثل في تخفيض ثمن القطعة الأرضية الموجهة للمشروع السكني ، و أيضا القروض المدعمة الموجهة للمستفيد أو المتعهد بالترقية العقارية ، بالإضافة إلى المساعدة المالية المباشرة ،فانه يمنع قانونا بيع السكن الترقوي المدعم خلال الخمس سنوات الأولى ، تحتسب ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالح المستفيد⁽⁴⁾.

¹ - بوحفص جلاب نعناعة ، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سعد دحلب البليدة ، ص 135.

² - المؤرخ في 2010/10/05 ، ج.ر.ع 58.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 السالف الذكر .

⁴ - المادة 58 من القانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28 المتضمن لقانون المالية لسنة 2012 ج.ر.ع 72 .

و هذا النوع من السكن موجه لفائدة ذوي الدخل المتوسط ، و الاستفادة منه تتركز على مساهمة فردية و قرض بنسبة فائدة مدعمة ، بالإضافة إلى المساعدة المالية من الدولة⁽¹⁾.

- إن السكنات الترقية المدعمة تكون موضوعا لدفتري الشروط الذي يحدد الخصائص التقنية لهذه الصيغة من السكن و التي تتمثل في مجموعة من المعايير التي يلتزم بها المتعهد بالترقية العقارية عند إنجاز هذه المشاريع السكنية و هي نوعان : خصائص تقنية عامة و أخرى خاصة ، كما يحدد الشروط المالية و التي تتمثل في كفاءات احتساب السعر النهائي لهذه الصيغة من السكن⁽²⁾

2-التركيبة المالية للسكن الترقوي المدعم:

- تتمثل التركيبة المالية للسكنات الترقية المدعمة فيما يستفيد منه هذا النوع من السكنات من تمويل ، يتمثل في إعانة مالية و قروض مدعمة بالنسبة للمستفيد و تخفيض ثمن اقتناء القطعة الأرضية المراد تشييد المشروع عليها و قروض بنسب فائدة مدعمة بالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية و هي كما يلي :

أ- بالنسبة للمستفيد :

- المساعدة المالية المقدمة من طرف الدولة⁽³⁾

تقدم هذه الإعانة المالية من طرف الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن ، و تصب لفائدة المرقي العقاري المعهود له إنجاز المشروع السكني و هي تتراوح ما بين المبالغ التالية :

700.000 دج عندما يكون الدخل الشهري لطالب هذه الصيغة من السكن يفوق مرة واحدة الأجر الوطني المضمون و أقل بأربعة مرات من هذا الأجر .

400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربعة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل ستة (06) مرات الأجر أو يساويه⁽⁴⁾ .

¹- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 السالف الذكر .

²- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج.ر.ع 51 .

³- سيحيي احمد امين ، المرجع السابق ، ص32.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 السالف الذكر .

-القرض البنكي المدعم: يستطيع المستفيد من سكن ترقوي مدعم الاستفادة أيضا من تخفيض في نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية ، و هذا عملا بالمادة السادسة⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم **235/10** السالف الذكر و قد أحالتنا نفس المادة إلى المرسوم التنفيذي رقم **87/10** الذي يحدد مستويات تخفيض نسب الفائدة على القروض الموجهة إلى تمويل هذا النوع من السكن المدعم حيث تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن ترقوي جماعي كما يأتي :

- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر مرة واحدة من الأجر الوطني المضمون لست (**06**) مرات لهذا الأجر او يساويه ، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها (**01 %**) في السنة كما يمكن الاستفادة أيضا من قرض يقدم من طرف الخزينة العمومية نسبة فائدته تكون أيضا في حدود (**01 %**) سنويا⁽²⁾ بالإضافة إلى المساعدة المالية و القرض ذو سعر الفائدة المدعمة يكون على المستفيد أن يقدم مساهمة شخصية منه كتسبيق لا يتجاوز قدرها العشرين (**20 %**)

ب-بالنسبة للمركبي العقاري: في إطار السكن الترقوي المدعم ، يكون للمتعهد بالترقية أن يستفيد من تخفيض في القيمة التجارية للأراضي المراد إنجاز مشاريع سكنية عليها من هذا النوع ،بالإضافة إلى إمكانية الحصول على قرض مدعم الفائدة⁽³⁾

- التخفيض على القيمة التجارية للقطعة الأرضية:

يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأرضي التابعة لأملاك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة ، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة ، من طرف الدولة على أساس النسب المحددة كما يلي :

ولايات الجزائر و وهران و عنابة و قسنطينة **80 %** .

البلديات التابعة لولايات الهضاب و الجنوب **95 %**

¹ - ينظر: نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 السالف الذكر.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 87/10 السالف الذكر.

³ - سبيحي احمد امين ، المرجع السابق ، ص 55.

الولايات الأخرى 90%⁽¹⁾

القرض البنكي المدعم:

يمكن للمتعهد بالترقية العقارية الحائر على مشروع انجاز السكنات العمومية بصفة عامة و السكنات الترقية المدعمة بصفة خاصة، إمكانية الحصول على قروض مدعمة تقدمها البنوك العمومية و المؤسسات المالية العمومية من أجل تمويل هذه المشاريع السكنية بنسبة فائدة قدرها **04 %** .⁽²⁾

ثانيا :سكنات البيع بالإيجار

تعريفها: استحدثت هذه الصيغة من السكنات المتمثلة في البيع بالإيجار سنة **2001** ، و هو تاريخ صدور المرسوم التنفيذي رقم **105/01** ، الذي ينظم هذا النوع من السكن .
و هي تندرج ضمن السكنات العمومية المدعمة موجهة إلى الشريحة الكبرى من المجتمع و هي الفئة المتوسطة.

و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم **35/97** نجده ان نص على هذه الصيغة في الحصول على سكن حيث عرف عقد البيع بالإيجار لأنه العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتباره مالك مؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذات استعمال سكني لأي مشتري اثر فترة تحدد باتفاق مشترك⁽³⁾.

¹- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، ج.ر.ع 51 .

²- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/06/30 ، الذي يحدد معدلات تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرفقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن ، ج.ر.ع 41.

³- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997 يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأموال ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري لتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة او بتمويل مضمون منها ، ج.ر.ع 04.

كما نجد المرسوم التنفيذي رقم **105/01** الذي ينظم السكنات بصيغة البيع بالإيجار عرفها على ان البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.⁽¹⁾

سكن البيع بالإيجار كأحد أنواع السكنات المدعمة و التي يمكن تمويلها سواء عن طريق أموال عمومية او مصادر بنكية و التي تدخل ضمنها القروض العقارية هي سكنات قائمة على أساس التملك عن طريق الايجار بحيث يبقى المستفيد الذي توفرت فيه الشروط المطلوبة قانونا في حالة ايجارية اتجاه مالك السكن المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية إلى غاية تسديد المبلغ الكلي للسكن الذي يكون عبارة أقساط تدفع شهريا تشكل ثمن المسكن الذي يحدد على أساس الكلفة النهائية لانجازه بما يتضمنه من نفقات شراء الأرض و كذلك مصاريف التسيير التقني و الإداري التي تحتسب على المدة الايجارية و بانتهاء هذه المدة تتحول وضعية المستأجر إلى مالك.⁽²⁾

و لقد أشار المشرع الجزائري لهذا النوع من البيع في القانون المدني حيث اعتبره بيعا معلقا على شرط واقف يتمثل في تأجيل نقل الملكية لحين الوفاء لكل الأقساط.⁽³⁾

2- شروط البيع بالإيجار:

و للاستفادة من سكنات البيع بالإيجار يجب توفر جملة من الشروط في طالب هذه الصيغة حددها المشرع في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم **432/12**⁽⁴⁾

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال

عمومية في اطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك المعدل و المتمم، ج.ر. ع. 25.

² - من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل و المتمم.

³ - المادة 363 من الأمر رقم 58/75 المتضمن، ق.م.ج. المعدل و المتمم.

⁴ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 2012/12/25 المعدل للمادة 06 من المرسوم التنفيذي

رقم 105/01 السالف الذكر ، ج ، ر ، ع العدد 71.

3-التزامات أطراف البيع بالإيجار:

أ/ التزامات المستفيد: تتمحور التزامات المستفيد من سكن البيع بالإيجار في كيفية تمويل شراء هذا النوع من السكنات تتمثل في:

تسديد دفعة أولى لا تقل على 25 % من المسكن أما بالنسبة لبقية الثمن و المقدرة 75 % فيكون أمام المستفيد خياران الأول يتمثل في دفع النسبة المتبقية في شكل أقساط شهرية ثابتة محسوبة على أساس المبلغ المتبقي و يضاف إليها مصاريف التسيير و التحسين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد⁽¹⁾ اما الخيار الثاني فانه يمكن للمستفيد من هذه الصيغة أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها⁽²⁾ و في هذه الحالة الأخيرة يمكن للمعني ان يتحصل على قرض بنكي لتمويل شراء هذا النوع من السكنات بنسبة فائدة قدرها 1 % سنويا⁽³⁾

و بالنسبة للموظفين فيمكنهم الاستفادة من قرض مدعم الفائدة من الخزينة العمومية⁽⁴⁾

يجب على المستفيد تسديد الاقساط الشهرية خلال مدة لا تتجاوز 25 سنة .

يجب على المستفيد و قبل ان يتجاوز عمره 70 سنة ان يكون قد سدد اخر القسط من ثمن المسكن⁽⁵⁾

و في حالة عدم تسديد ثلاثة اقساط شهرية مجتمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار⁽⁶⁾ .

و بالتالي نستنتج مما سبق ان دور القروض العقارية في تمويل سكنات البيع بالايجار يتمثل فيمايلي :

¹ - حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04 / 137 المؤرخ في 2004/04/21 المعدلة و المتممة للفقرة الاولى من المادة

07 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدد و المتمم.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل و المتمم السالف الذكر.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 2010/03/10 الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ، من قبل المستفيدين، ج.ر.ع 17.

⁴ - المرسوم التنفيذي 166/10 السالف الذكر .

⁵ - حسب المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2004/01/02 المادة 01 و 02 منه تعدل المادة 08 و 09

من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل و المتمم السالف الذكر ، ج.ر.ع 69 .

⁶ - المادة 97 من القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتضمن لقانون المالية لسنة 2003 ج.ر.ع 86.

الفصل الثاني : أحكام القرض العقاري ودوره في تفعيل سياسة الإسكان في الجزائر

- إمكانية الحصول على قرض مدعم الفائدة عن طريق البنوك أو الخزينة العمومية لتمويل الثمن الاجمالي للمسكن بما يتضمنه من التسيق الأولي المقدر بـ : **25 %** من قيمة السكن بالإضافة الى مجموع الأقساط الشهرية .

- أن يقتصر تمويل القرض لهذه الصيغة من السكن على الأقساط الشهرية فقط و بالتالي تسديدها دفعة واحدة عن طريق الاستفادة من هذا القرض.

ب-التزامات المتعهد بالترقية العقارية:

يترتب على تسديد المستفيد بنسبة **5 %** من ثمن المسكن عند استلامه له احترامه لزمالة تسديد الأقساط الشهرية على أن تقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية بإعداد عقد بيع بالإيجار⁽¹⁾ و ذلك وفقا للنموذج الصادر بالقرار المؤرخ **2004/05/4**⁽²⁾

- إحترام التصاميم و المعايير المتعلقة بالمساحة و الرفاهية المحددة مسبقا في تفتت الشروط⁽³⁾

- الإلتزام بعد اتمام انجاز المساكن بوضعها تحت تصرف مستأجر المستفيد و في الآجال المتفق عليها .

- الإلتزام بنقل الملكية إلى المستفيد بمجرد الانتهاء الكلي من تسديد الأقساط الشهرية⁽⁴⁾

ثالثا : السكن الريفي:

1-تعريفه: تندرج السكنات الريفية في إطار السياسة الوطنية للتنمية الريفية و ذلك بمساعدة اسر في الريف على بناء سكنات بهدف خلق توازن بين المناطق الريفية و الوسط الحضري سواءا من حيث التنمية المحلية أو من حيث توزيع السكان إذ تشجع الدولة عملية البناء في المناطق الريفية بمنح دعم مالي لا يرد على

¹- المادة **03** من المرسوم التنفيذي رقم **137/04** السالف الذكر. المعدلة للمادة **11** من المرسوم التنفيذي رقم **105/01** المعدل و المتمم السالف الذكر.

²- القرار المؤرخ في **2004/05/04** يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ج.ر.ع **43**.

³- القرار المؤرخ في **2001/07/17** يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة و الرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار ج،ر،ع **52**.

⁴- حسب المرسوم التنفيذي رقم **105/01** المعدل و المتمم السالف الذكر.

حساب الصندوق الوطني للسكن بموجب التعليم رقم 06 المؤرخة في 2002/07/31 في إطار التنمية

الريفية للشخص الذي يريد إنجاز سكن أو شراء سكن جماعي في هذه المناطق⁽¹⁾

و يعرف السكن الريفي بأنه كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلين للحصول على المساعدة الدولة بعنوان

السكن الريفي⁽²⁾

و بما أن الحيز الجغرافي لهذه السكنات يتمثل في الوسط الريفي فإن المستفيد من هذه السكنات يجب

أن يكون منخرطاً في برنامج التنمية الفلاحية الريفية و يقيم أو يعمل في هذه الفضاءات .

هذه الصيغة من السكن تنقسم إلى صنفين الأول سكن ريفي فردي يتم إنجازه من طرف المستفيد في

إطار بناء ذاتي و الثاني سكنات ريفية جماعية تتولى المعهد بالترقية العقارية بنائها في شكل موحد على

أساس دفتر الشروط⁽³⁾

و بالتالي فالسكن الريفي هو سكن موجه للتنمية الريفية يستفيد منه الأشخاص الذين يمارسون نشاط

فلاحي.

2- كيفية تمويل السكن الريفي:

الأشخاص الراغبين في بناء سكنات ريفية الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانوناً يستفيدون من دعم

مالي مقدم من الدولة مع امكانية الحصول على قرض بنكي مدعم الفائدة .

أ- الدعم المالي المقدم من الدولة:

يتمثل هذا الدعم في مساعدة مالية مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لا ترد على حساب

الصندوق تقدر بـ **700000** دج تتم الاستفادة منها على حصتين الأولى تمثل **40%** من قيمة المساعدة

المالية تخصص لإنجاز الأشغال الأساس و الأشغال الكبرى و الثانية تمثل **60%** من قيمة المساعدة المالية

¹ - بلطرش محمود ، المرجع السابق، ص 41 .

² - حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد كفاءات منح مساعدة الدولة

لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات ذلك ، ج،ر،ع 58.

³ - ينظر: المرسوم التنفيذي رقم 235/10 السالف الذكر.

و يتم دفع حصص الإعانة المالية حسب حالة تقدم الأشغال. بموجب محضر معاينة موقع من طرف موظفين مؤهلين من مديرية السكن أو المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾

ب- القرض البنكي المدعم:

بما أن قيمة المساعدة المالية المقدمة في إطار السكن الريفي لا يمكنها تغطية ثمن كل المشروع السكني فإنه يمكن للمستفيد الحصول على قرض بنكي ينسب فائدة مدعمة تتراوح ما بين **1 %** و **3 %** سنويا و ذلك كمايلي :

- عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بستة مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها يتحمل نسبة فائدة قدرها **1 %** سنويا .
- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بستة مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من **12** مرة من هذا الأجر يتحمل نسبة فائدة **3 %** سنويا و لا يمكنه في هذا الحالة الإستفادة من المساعدة المالية المقدمة من طرف الدولة⁽²⁾

المطلب الثاني: هيئات التمويل السكني في الجزائر

أمام الطلب المتزايد على السكن و عجز الدولة عن التكفل بهذا القطاع، سعت إلى تنويع مصادر التمويل بفتح السوق العقارية أمام المؤسسات المالية بصفة عامة و البنوك العقارية خاصة.⁽³⁾ و هذه الأخيرة تعرف بألها مؤسسات مالية تقوم بمنح و إدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة عادة ببناءات سكنية أو تجارية فهي تلعب دور الوسيط بين المستهلك و المستثمر إذ تقوم بتقديم القروض للمواطنين الذين هم في حاجة إلى امتلاك سكن و القيام بإعادة تمويل هذه القروض عن طريق مؤسسات مالية متخصصة⁽⁴⁾

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 235 السالف الذكر .

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 87 السالف الذكر.

³ - آيت وازا زائنة، في "الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية و التزامها بواجب الحيطة و الحذر في منح القروض العقارية "

مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجربي كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو. ص 185.

⁴ - عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 195 .

فالبنوك مؤسسات مصرفية تحتكر نشاط التمويل و هذا ما ينص عليه قانون النقد و القرض⁽¹⁾ كما أن المشرع قد أناطها بمنح القروض العقارية إذ نص في المادة 75 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 على أنه: " لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية."

و من بين المؤسسات المالية الفاعلة و الرائدة في مجال التمويل السكني نجد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كما استحدثت هيئات جديدة لتمويل قطاع السكن نوردتها كما يلي :

الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك Cnep –Banque

أولاً: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط مؤسسة مالية عمومية ذات طابع صناعي و تجاري حيث يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي.⁽²⁾ و يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير،⁽³⁾ حيث أن الإدخارات المودعة في الصندوق تضمنها الخزينة العمومية.⁽⁴⁾

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ

في 10/08/1964 و ذلك على أساس (شبكة صندوق التضامن للولايات و البلديات الجزائرية) *

و تتمثل مهامه في جمع التوفير مع منح قروض اجتماعية و أول و وكالة فتحت أبوابها

يوم 01/03/1967 بتلمسان.⁽⁵⁾

و بما أن سياسة الدولة لقطاع السكن لم تكن واضحة تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

إلى بنك الإسكان سنة 1997 و مهمته تكمن في تمويل العقار بصفة عامة و قطاع السكن خاصة.⁽⁶⁾

¹ - آيت وازو زائنة، المرجع السابق، ص 185.

² - المادة 02 من القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

ج.ر.ع 26

³ - المادة 03 من القانون رقم 227/64 ، السالف الذكر.

⁴ - ايت وازرو زائنة، المرجع السابق، ص 183.

*-(شبكة صئوق التضامن للولايات و البلديات الجزائرية): جهاز اجتماعي قديم كان خاص بالمتقاعدين الفرنسيين.

⁵ - حميدات فاطمة الزهراء ، المرجع السابق ، ص 43 .

⁶ - بلطرش محمود، المرجع السابق ، ص 60.

ثانيا : دور الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في تمويل السكن

- بالإضافة إلى تجميع المدخرات و التي تمثل موردا بالسنة للصندوق عن طريق قبوله لتشكيلة متنوعة من الودائع ، يقوم بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة موجهة أساسا لتمويل عدة أنماط من السكن.⁽¹⁾

1- تمويل السكن الاجتماعي: يعتبر السكن الاجتماعي المسيطر على نشاط الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و ذلك باستعمال جزء كبير من أموال المدخرين لديه ، و يشرف على إنجاز هذا النوع من السكنات دواوين الترقية .

و التسيير العقاري بمعدلات فائدة تقدر بـ **2.5%** ، حيث أن التمويل كان مؤمن بنسبة **75%** من طرف خزانة الدولة و الباقي اي **25%** من طرف الصندوق و لكن بعد سنة **1979** تم إدخال تعديلات على طرق تمويل السكن الاجتماعي مفادها تخلي الخزانة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية و أوكلت هذه المهمة للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط كحل مؤقت .

2- تمويل البناء التطوري: إن أغلب القروض الممنوحة من أجل هذا التمويل مقدمة للمؤسسات التالية :

- مؤسسات الترقية العقارية للبلديات.
- فرع الصندوق الخاص بالبناء.
- دواوين الترقية و التسيير العقاري.
- مؤسسات ترقية السكنات العائلية.

3- تمويل مشاريع الخواص: يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بمنح قروض للبناءات الذاتية

الفردية و كذلك البناءات التي يتم إنجازها في إطار جمعيات أو تعاونيات "**coopératives**"⁽²⁾ و هي على نوعين قروض بنسبة فائدة **5.75%** بالنسبة للموفرين على دفتر توفير السكن

¹ - حميدات فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 49.

² - بلطرش محمود، المرجع السابق، ص 62.

و بنسبة **6.25%** على دفتر توفير شعبي ، أما غير الموفرين تكون نسبة فائدة القروض المقدمة لهم **7%** و تأخذ عدة أشكال :

- القروض الموجهة لشراء مسكن لدى الخواص .
- القروض الموجهة لشراء مسكن لدى مقاول .
- القروض الموجهة لشراء مسكن إجتماعي تساهمي، الذي تم تعويضه مؤرخا بالإسكان الترقوي المدعم.
- قرض لشراء مسكن بصيغة البيع على المخطط.
- قرض لشراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن خاص.
- قرض لبناء أو تهيئة أو توسيع سكن .⁽¹⁾

ثالثا : فشل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في حل أزمة السكن :

1-تحويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الى بنك

إن إعادة هيكلة نظام تمويل قطاع السكن في الجزائر الذي شرع فيه ابتداء من سنة **1997** نتج عنه تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط **CNEP** إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن بجميع أنواعه (الانجاز و الشراء) بحيث أصبح شركة مساهمة تطبق عليها كل القوانين الاحترازية مثلها مثل البنوك التجارية الأخرى و هذا حسب نص المادة **202** من قانون النقد و القرض⁽²⁾ و بهذا فان مهمة الصندوق الجديدة تتمثل في تحويله إلى بنك الإسكان بعدما تم تحويل حصة من أملاكه وكذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن **CNL**. بموجب المرسوم التنفيذي رقم **144/91** المؤرخ في **1991/05/12** المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن⁽³⁾

¹ - سبيحي أحمد أمين، المرجع السابق، ص 10،09.

² - حميدات فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 44 .

³ - حميدات فاطمة الزهراء، المرجع نفسه، ص 47 .

2-الصعوبات التي يواجهها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك في مجال تمويل السكن :

يعاني الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك من عدة صعوبات تعرقل مهمته فيما يخص تمويل السكن نلخصها في مايلي :

أ-عراقيل داخلية: تخص النقص في التحضير و عدم وجود آليات متخصصة في تقييم طلبات القروض العقارية مما جعل الصندوق غير متأكد من مستوى مخاطرة عدم استرداد المبالغ الممنوحة لزبائنه مما جعله غير متحمس كثيرا في رفع مستوى نشاطه .

ب-عراقيل خارجية: ناتجة عن المحيط الذي يدور في فلكه قطاع السكن تتمثل في:

-مشكل العقار و الذي يعود إلى النقص في التجهيز و ذلك لعدم وجود مؤسسات تقوم بتمويل التهيئة العمرانية⁽¹⁾ .

- عدم وجود عقود الملكية للعقارات أو الأراضي الصالحة للبناء و التي تعتبر المطلب الأساسي للبنوك.
- نقص المختصين في تقييم الأراضي و المباني .
- الضرائب المفروضة على المستفيدين من القروض كلما كانت مرتفعة أدى إلى الإنكماش في سوق السكن و تماطل البنوك عن التمويل
- مشكل تحصيل الرهون العقارية و التي تتميز بسوء التسيير مما يؤدي حتما إلى تأخير تنفيذ قرارات العدالة .
- نقص الموارد الطويلة الأجل مما لا يسمح الصندوق بالأخذ على عاتقه بالتزامات ذات مبالغ و آجال طويلة .
- ابتعاد الناس عن الإقتراض من البنوك بصفة عامة و الذي يرجع إلى الوازع الديني و تخوفهم من كون الفائدة هي نفسها الربا الذي حرمه الإسلام .⁽²⁾

¹ - عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 126، 127.

² - حميدات فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 75، 73.

الفرع الثاني : الهيئات الحديثة للتمويل السكني في الجزائر:

بعد أن كان نظام تمويل السكن في الجزائر و إلى غاية **1999** ، يتسم بالإحتكار الذي كان يمارسه الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط **CNEP** ، و الذي كان موجهها خصوصا إلى العائلات التي تملك دفتر الإدخار لدى الصندوق خلال سنتي **1997-1998** أدخلت إصلاحات جديدة على نظام تمويل السكن الهدف من ورائها إشراك جميع البنوك التجارية العامة و الخاصة في منح القروض إلى العائلات التي ترغب في امتلاك سكن تطوري مدعم ، و لقد تمخضت عن هذه الإصلاحات عدة نتائج أهمها :

إنشاء مؤسسات جديدة تتمثل في الصندوق الوطني للسكن و شركة إعادة التمويل الرهني و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و شركة ضمان القرض العقاري .⁽¹⁾ و التي سنتطرق إليها كل على حدى .

أولا: الصندوق الوطني للسكن:

1-التعريف بالصندوق الوطني للسكن . CNL.

يعتبر هذا الصندوق مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وقد نصت المادة **04** من المرسوم التنفيذي **145-91** على أنه "يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير و يخضع للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لهذا القانون الأساسي⁽²⁾

نصت على هذه المؤسسة المالية المانحة للتمويل السكني المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم **144-91** الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن للسكن⁽³⁾ ، يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، يمارس الوصاية على الصندوق الوزير المكلف بالمالية⁽⁴⁾ .

¹ - عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 49 .

² - المادة **04** من المرسوم رقم **145-91** المؤرخ في **1991/05/12** المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، ج، ر، ع 25 .

³ - ينظر: المادة **01** من المرسوم التنفيذي رقم **144-91** المؤرخ في **1991/05/12** ، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ج ر ع 25 .

⁴ - ينظر: المادة **02** من المرسوم التنفيذي **145-91** ، السالف الذكر .

2- مهام الصندوق الوطني للسكن و صلاحياته .

تبرز أهمية الصندوق الوطني للسكن كطرف فعال في التموين السكني من خلال المهام المسندة إلى هذه الهيئة و صلاحياتها و المتمثلة ما يلي :

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن .
- إدارة المساعدات و المساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن و كذا تخفيض نسبة الفائدة على القروض .
- العمل على تطوير و الرقي بنظام تمويل السكن الاجتماعي من خلال البحث عن موارد غير المرتبطة بالخرينة .
- العمل على تدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك و المؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن إجتماعية.
- إعداد الدراسات و البحوث التي ترمي إلى تحسين نشاط السلطات العمومية اتجاه السكن .
- إنجاز الدراسات و الخبرات و التحقيقات و الأبحاث المرتبطة بالسكن .
- تقديم خبرته التقنية و المالية للمؤسسات العمومية و تشجيع الأعمال الإعلامية و تبادل التجارب من اجل ترقية السكن و تطويره⁽¹⁾.

3- موارد الصندوق الوطني و مساعدة الدولة للحصول على السكن.

أ- موارد الصندوق الوطني للسكن: إن موارد الصندوق الوطني للسكن مكونة من :

- مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.
- الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق .
- عائدات أعماله .
- عائدات الأموال الموظفة.

¹- ينظر: المادة 05 من المرسوم التنفيذي 145/91، السالف الذكر.

- الهبات و الوصايا.⁽¹⁾

ب- مساعدة الدولة للحصول على الملكية: في إطار تحديد قواعد الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي تم بإصدار القرار الوزاري المشترك في **2002/04/09** الذي يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2000 / 11/15** و هذه المساعدة المالية المقدمة من الدولة تمنح للمواطنين ذوي الدخل المحدود الراغبين في الحصول على مسكن عائلي وهي غير واجبة التسديد و تمنح في شكل مساعدات مالية أو في إطار قرض عقاري بواسطة هيئة مالية.

و في إطار العقد المبرم بين الصندوق الوطني للسكن و بعض البنوك ،بغرض تقديم مساعدات مالية لشراء سكن ، فانه بإمكان المواطن تقديم طلب المساعدة المالية في نفس البنك الذي يختاره للحصول على القرض السكني فللمقترض الإقتراب من وكالة الصندوق الوطني للسكن و هذا لطلب المساعد .
ومن اجل تمكين المواطن من الحصول على سكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود و المتوسط من الامتيازات التالية من طرف الصندوق الوطني للسكن :

1. تمديد فترة تسديد القرض .

2. ترتبط قيمة وطبيعة الإمتيازات المقدمة من طرف الصندوق مباشرة بنسبة دخل العائلة

3. تمنح هذه المساعدات عن طريق البلديات أو التعاونيات العقارية التعاضديات أو المرقمين العقاريين أو الإدارات المؤسسات.⁽²⁾

ثانيا : شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

التعريف بشركة إعادة التمويل الرهني :

هي مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق المالية الثانوية ،تم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بالقرار رقم **01/98** المؤرخ في **1998/04/06** ،تتخذ شكل شركة مساهمة ذات طابع اقتصادي وتخضع

¹ - ينظر:المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994 ،ج.ر.ع 32، لمعدل و المتمم للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-145السالف الذكر.

² - عرعار الياقوت المرجع السابق، ص 87 - 90 .

من الناحية القانونية لأحكام النصوص التشريعية والقانونية الخاصة⁽¹⁾ وهي القانون التجاري⁽²⁾ وقانون النقد والقرض⁽³⁾ والقانون المتعلق بتنظيم وتسيير و خصوصية المؤسسات العامة ذات الطابع الإقتصادي⁽⁴⁾ بالإضافة إلى قرارات بنك الجزائر القانون التأسيسي للشركة المؤرخ في **1997/10/14** والمعدل بعد مصادقة مجلس النقد والقرض بتاريخ **2002/01/17**.⁽⁵⁾

من أهم المساهمين في هذه الشركة نجد الخزينة العمومية بنسبة **30.40 %** من رأسمال الشركة ثم القرض الشعبي الجزائري و البنك الوطني الجزائري نسبة مساهمة كل منهما **13.07 %** من رأسمال الشركة⁽⁶⁾ مواردها المالية المتوسطة و الطويلة الأجل متأتية من :

-إصدار سندات على السوق المحلية .

-الاقتراض من السوق المالية الدولية .

-اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر⁽⁷⁾

أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني من أجل إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك أو المؤسسات المالية المشار إليها بالوسيط المعتمد في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية.⁽⁸⁾ تهدف شركة إعادة التمويل الرهني أساسا إلى تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الوستاء الماليين المعتمدين ، كما تهدف إلى ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط و الطويل و تشجيع المنافسة

1- بوحفص جلاب نعاة، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر ، مجلة المفكر ، العدد5 ، ص 356.

2- الأمر رقم 96 / 27 المؤرخ في 1996/12/09 ، المتعلق ، ق.ت، ج، ر، ع 43 .

3- الأمر رقم 03 / 11 ، السالف الذكر .

4- القانون رقم 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بالتنظيم و التسيير و خصوصية المؤسسات العامة ذات الطابع الإقتصادي، ج.ر.ع 47.

5- القانون التأسيسي لشركة إعادة التمويل الرهني المؤرخ في 1997/10/14 و المعدل بعد مصادقة مجلس النقد و القرض بتاريخ: 2002/01/17.

6- بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 202.

7- عرعار الباقوت ، المرجع السابق ، ص 98.

8- بوحفص جلابة نعاة . " الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر " ، المرجع السابق ، ص 357.

بين المؤسسات المالية ، إضافة إلى تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة .

ثانيا : مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي في :

-تدعيم الإستراتيجية الرامية إلى تنمية الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن بهدف تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة .

-المساهمة في تطوير السوق المالي و سوق الرهن العقاري و إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية و المصرفية المعتمدة بتشجيع المنافسة بمنح القروض السكنية و توفير الظروف الملائمة لها .

-جلب رؤوس الأموال من السوق المالية المحلية و الخارجية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى.

-تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين على منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة و مقبولة و وفقا لشروط السوق .⁽¹⁾

-مزايا الإقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني:

تحقق عملية الإقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني بالنسبة للبنوك المقرضة التي تمنح القروض العقارية ضمن استراتيجياتها الإقراضية عدة مزايا تتمثل في :

تمكن شركة إعادة التمويل الرهني البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة و التحويل التي فرضها بنك الجزائر و تقديم عملية إعادة تمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة حلا لمشكل تمويل البنوك لهذا القطاع .

* (الوسطاء الماليين المعتمدين) هم البنوك و المؤسسات المالية و لكي يتم اعتمادهم من قبل شركة إعادة التمويل الرهني لا بد أن تتوفر في المؤسسات المالية الراغبة في إعادة التمويل الشروط المنصوص عليها قانونا، بوسطة إيمان، المرجع السابق ص203.

⁻¹ المرجع نفسه، ص203،204.

تقوم شركة إعادة تمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون مما يساعد على تطوير السوق المالية و التي بعد تطويرها توفر المدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك.

- تخفيض كلفة التشغيل .

-تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة اعلى⁽¹⁾

-عدم اللجوء إلى اكتتاب رأس مال مرتفع .

-الحصول على هامش ربح ثابت .

-عدم التأثير بمخاطر تقلبات أسعار الفائدة في السوق .

-تجنب تطبيق القواعد الاحترازية المقررة من طرف السلطات العمومية التي تهدف إلى تنظيم و تأطير

عملية توزيع القروض كوسيلة لتنظيم و مراقبة الكتلة النقدية.⁽²⁾

ثالثا : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة: (FGCMPI)

1/التعريف بصندوق و الكفالة المتبادلة

لم يعرف قانون نشاط الترقية العقارية رقم **04/11** هذا الصندوق مما دفعنا للعودة إلى أحكام المرسوم التشريعي رقم **03 /93**⁽³⁾ ملغى وكذا المرسوم التنفيذي رقم **406/97** المعدل و المتمم فنجد أنه عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي له طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح.⁽⁴⁾

¹- عرعار الياقوت، المرجع السابق 99،98.

²-بوعتبة فوزية، المرجع السابق، ص39.

³- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب قانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية ، ج.ر.ع 14.

⁴-ينظر:المادة 02 من المرسوم التنفيذي 406-97 المعدل و المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج.ر.ع37.

تم إنشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية سنة 1997 و ذلك بناء على نص المادة 131 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 و بناء على نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.⁽¹⁾

لقد أجزر القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالترقية العقارية المرقى العقاري على الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة .وبهذا فانه يتعين على كل مرقى عقارى يشرع فى إنجاز مشروع عقارى من اجل بيعه قبل انهاء اكتابة ضمان لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة قصد ضمان تسديد الدفعات التى قام بها المكتتبون فى شكل تسبقات و ذلك على أساس عقد بيع بناء على التصاميم و كذا (عقد حفظ الحق) * و بالتالى حلول صندوق الضمان محل المشتري فيما يخص ديونه اتجاه المرقى العقاري فى حدود مصاريفه الحقيقية مع احتفاظ المشتري بالحقوق المحددة بالمادة 57 و 58 من القانون 04-11 كما يهدف هذا الصندوق إلى ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المالية و كل أشكال التسديد الأخرى التى تكتسى طابع التسبيق على الطلب.

2- مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية:

تمثل مهامه فى ضمان التسبقات التى يدفعها المشترون إلى المرقين العقاريين فى إطار إنجاز مشروع عقارى من أجل بيعه قبل انهاء إما على أساس عقد حفظ الحق أو عقد البيع بناء على التصاميم⁽²⁾ فالمرقى العقاري الذى يتلقى التسبقات مجبراً بتأمينها لدى صندوق الضمان حتى يتمكن هذا الأخير من حماية المشتريين من احتمالات عجز المرقى العقاري لأى سبب سواء كان الوفاة، الإختفاء، الإفلاس، أو أى عجز آخر حيث

¹ - ينظر: المادة 01 من المرسوم التنفيذى 406/97 المعدل و المتمم السالف الذكر.

* (عقد حفظ العقد): هو العقد الذى يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو فى طور البناء ، لصاحب حفظ الحق فور انهاء ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير ، المادة 27 من قانون 04/11 المؤرخ فى 17/02/2011 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، ج، ر، ع العدد 14.

² - قنى سعدية ، "دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة فى تمويل نشاط الترقية العقارية "، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، ص 117 .

يقوم الصندوق بإرجاع المبالغ المالية المدفوعة إلى المشتريين بعد التأكد من عجز المرقى العقاري بالطرق القانونية.

شرط أن يكون المشتري حائز على عقد بيع بناء على تصاميم يتضمن تاميننا لدى الصندوق⁽¹⁾ يقوم الصندوق بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها للمشتريين من المرقى العقاري حيث يحل الصندوق محل المشتريين وبالتالي يمكنه المطالبة بالديون المترتبة على عاتق المرقى و يستوفيها وفقا للإجراءات القانونية و لكن بعد أن يقوم بتنفيذ الضمان أي بعد تسديد المبالغ للمشتريين و هذا ما نصت عليه المادتين 57-58 من القانون رقم 04/11 و المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97-406⁽²⁾ و تجدر الإشارة إلى أن التأمين أمر إلزامي و على الموثق احترام ذلك و عدم إبرام عقود البيع بناء على التصاميم أو عقود حفظ الحق في حالة عدم وجود هذا التأمين التزاما بنص المادة 54 من القانون رقم 04/11 و في المقابل على المشتري أن يعلم أن غياب شهادة الضمان يعني المخاطرة الحقيقية فقد يخسر أمواله و لا يحصل على ملكية السكن.⁽³⁾ يمكن لصندوق الضمان أن يتكلف أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون.⁽⁴⁾

شركة ضمان القرض العقاري "SGCI"

أ- تعريفها : هي شركة عمومية اقتصادية في شكل شركة ذات أسهم أنشأت في 1997/10/05م⁽⁵⁾، تم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب قرار

¹ - بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 197 .

² - قنى سعدية، " دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في تمويل نشاط الترقية العقارية "، المرجع السابق، ص 118.117 .

³ - المادة 54 من القانون رقم 04/11، السالف الذكر.

⁴ - المادة 56 من القانون رقم 04/11 من نفس القانون.

⁵ - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دون طبعة ، دار الهدى ، الجزائر ، 2011 ، ص 209 .

مؤرخ في 18/05/1999م⁽¹⁾، مساهمها هم البنوك و شركات التأمين⁽²⁾ تتكون مواردها المالية من الرأسمال التأسيسي الذي يشارك فيه المساهمون و كذا أقساط التأمين الناتجة عن نشاط الضمان الذي تحدد قيمته وفق النصوص القانونية في مجال التأمين⁽³⁾

ب-صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري:

تتمثل صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري فيما يلي:⁽⁴⁾

- إعطاء ضمانات القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري بهدف السكن .
- التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية .
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عملية إسترجاع الديون .
- تنفيذ كل عمليات القروض الخاصة بمتعهدي البناء ، و عموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطور تنفيذ هدفها أو نشاطها .

ج-ضمانات شركة ضمان القرض العقاري:

- 1-ضمان قروض المؤطرين: يغطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض و التعويض المقرر في هذه الحالة يساوي 90 % من مجموع الاستحقاقات و الفوائد المحصلة بخصمها من ثمن بيع العقار المرهون .⁽⁵⁾

¹- قرار وزير المالية المؤرخ في 18/05/1999م المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري ، ج.ر.ع ، 41 .

²- بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 209 .

³- ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة 2004/2005م ، ص 128 .

⁴- عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 100-101 .

⁵- المرجع نفسه، ص 101 .

2-ضمان قروض الخواص: هذا الضمان قد يكون بسيطاً أو شاملاً .

-الضمان البسيط: تغطي هذه الشركة المؤمن له (البنك) ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض

-الضمان الشامل: يغطي علاوة على الضمان البسيط ، التأخر المؤقت عن تسديد الإستحقاقات من طرف المقترض .

د- طرق تغطية الخطر: وهنا نميز بين الإعسار المؤقت و الإعسار النهائي :

-الإعسار المؤقت: مدة التغطية فيه تشمل كأقصى حد :

- أربعة (4) إستحقاقات شهرية مجتمعة .

- ستة (6) إستحقاقات شهرية غير مجتمعة .

حيث أنهما تغطي الأضرار اللاحقة بتأخيرات التسديد التي لا تكون إلا بعد مدة سنة من تاريخ منح القرض المضمون .

-الإعسار النهائي: و فيه نميز بين نوعين من التغطية :⁽¹⁾

- التغطية المحدودة: في هذه الحالة فإن أعمال الرهن و تحصيل قيمة العقار المرهون ليست مسؤولية المؤمن

، فالتعويض المستحق في حالة الضرر يساوي 90% من مجموع الاستحقاقات الأصلية و الفوائد تقتطع من المبالغ المحصلة من بيع العقار المرهون.

- التغطية الكاملة: في هذه الحالة فإن أعمال الرهن و تحصيل قيمة العقار تكون من مسؤولية المؤمن

(شركة ضمان القرض العقاري) حيث أن التعويض المستحق في حالة الضرر يساوي 60% من أصل

الدين و الفوائد المطلوبة و ذلك من تاريخ أعمال الرهن بعد إثبات الضرر⁽²⁾

¹- بلطرش محمود ، دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، 2012-2013م ص 76 ، 77 .

²- عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 102 .

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما سبق التطرق إليه في هذا الفصل توصلنا إلى أن للقرض العقاري مجموعة من الأحكام القانونية التي تؤطره من شروطه وخطوات والتزامات متبادلة على عائق طرفية و بما أن عملية الإقراض قد تصل إلى درجة الخطورة والتي تهدد بقاء مؤسسة القرض، فإن هذه الأخيرة توجب على طالب القرض تقديم الضمانات الكافية لتفادي الأخطار المحتملة في هذه العملية، وفي ظل سياسة الدولة المنتهجة في إطار استراتيجية تنمية السكن، يعتبر القرض العقاري أداة بالغة الأهمية من أدوات التمويل السكني ويتجلى ذلك من خلال ارتباطه الوثيق بالترقية العقارية وإسهامه في تمويل مختلف البرامج السكنية، وقد اعتمدت الجزائر كمرحلة أولى على الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط كآلية لتمويل السكن لتتدخل فيما بعد مؤسسات مالية أخرى في هذا المجال على غرار الصندوق الوطني للسكن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة شركة ضمان القرض العقاري، شركة إعادة التمويل الرهنى.

الفصل الأول:

ماهية القرض العقاري

إن مواكبة التغير السريع في العديد من الأنماط الاقتصادية يتطلب ظهور أدوات جديدة تهدف إلى معالجة مشكلات الندرة الاقتصادية حيث تشكل دعامة أساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية و إرساء نظام إقتصادي يقوم بالوفاء بمقدرات الأفراد و المجتمع و من أبرز هذه المشكلات تفاقم أبعاد أزمة السكن خاصة و العقارات بصفة عامة في معظم دول العالم و بالخصوص الجزائر و لعلاج هذه المشكلة ظهر القرض العقاري كأداة أو نمط لتمويل مختلف الأعمال و النشاطات التي ترد على العقار من أجل دفع عجلة التنمية.⁽¹⁾

و سنحاول في هذا الفصل التعرف على ماهية القرض العقاري، و ذلك من خلال مبحثين نخصص الأول لمفهوم القرض العقاري و الثاني نحاول فيه التمييز بين القرض العقاري و العقود المشابهة له و كذا تبيان أنواعه.

¹ - محمد ذياب، واقع القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص نقود و مالية و بنوك، جامعة البليدة، جوان 2012، ص50.

المبحث الأول

مفهوم القرض العقاري

سننتظر في هذا المبحث إلى مفهوم القرض العقاري و ذلك بتعريفه و إبراز خصائصه في المطلب الأول أما بالنسبة للمطلب الثاني فسنحاول تحديد طبيعته القانونية و أهميته.

المطلب الأول: تعريف القرض العقاري وخصائصه

الفرع الأول: تعريف القرض العقاري

إن مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين متراكبين لكل واحد منهما مدلوله و مضمونه القانوني، الأول القرض و الثاني العقار، و من ثم فانه يستوجب علينا تعريف كل مصطلح على حدى حتى يتسنى لنا الربط بين المصطلحين و إعطاء تعريف للقرض العقاري.

أولاً- تعريف القرض:

أ- لغة: يعرف القرض لغة على أنه ما تعطيه غيرك من مال على أن يردّه إليك بعد أجل معلوم.⁽¹⁾

-توجد لكلمة القرض في اللغة العربية العديد من المرادفات أهمها:

الائتمان crédit و تعريفها لغة ائتمن فلان فلانا، عدّه أميناً له جديراً برد الأمانة إلى أهلها و جديراً بالثقة⁽²⁾، قال تعالى " وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَليَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثَمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ " .⁽³⁾

و كلمة **crédit** أصلها من اللاتينية **créditum** مشتقة من الفعل اللاتيني **créditère** ومعناه وضع الثقة. **avoir confiance**.

¹ - بن هادية بلحسن، البليش الجيلالي، بن الحاج يحيى، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.

² - شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 90.

³ - الآية 283 من سورة البقرة.

- السلفة **avance prêt** و تعني المال المقترض و جمعها سلف.⁽¹⁾

ب- فقها: يعطي رجال الفقه القانوني للقرض عدة تعاريف حيث يعتمد الفقه الفرنسي لتحديد القرض على أربعة عناصر المدة، الثقة، الخطر، و غياب المضاربة، و لو كانت حياة القرض تمتد لساعات، و عنصر الثقة يعد أهم عنصر تقوم عليه عملية الإقراض لأنها هي الأساس الذي يمكن المقرض من منح المبلغ المالي للمقترض و ذلك لكونها تعطيه تأمينا على أنه سيدفع له المبلغ لاحقا و تتناسب الضمانات المطالب بها مع حجم الثقة الموجودة و كذا عنصر الخطر الذي يوجد عنصر الثقة أو يعدمه و تتنوع هذه الأخطار بين خطر إفسار المدين و خطر عدم تحرير مبلغ القرض و أيضا غياب المضاربة حيث يتلقى المقرض إيرادا على منحه لمبلغ القرض.⁽²⁾

و يعرفه الفقه العربي ممثلا في شاكر القزويني: " هو مبادلة مال حاضر نقودا أو بضاعة بوعد وفاء أو تسديد أو دفع مقبل (قادم) معنى ذلك أن يتنازل أحد الطرفين للآخر عن المال على أمل إستعادته فيما بعد ".⁽³⁾

و يعرفه فقهاء الشريعة الإسلامية على أنه " إقتطاع جزء من مال المقرض ليسلمه إلى المقترض و هو دفع مال أو أي شيء آخر مشمول بشرط أن يكون متماثلا أو أن يكون لمنفعة المقترض فقط ".⁽⁴⁾

ج- قانونا: بالرجوع إلى القانون رقم **10/90** المؤرخ في **1990/04/14** المتعلق بالنقد و القرض (ملغى)، نجد أنه "تشكل عملية قرض في تطبيق هذا القانون كل عمل لقاء عوض

¹ - بوعبدة فوزية، التوريق و دوره في تفعيل القرض العقاري، مذكرة ماستر، جامعة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليلة 2013/2012، ص 07 ، 08.

² - سبيحي أحمد أمين ، القرض العقاري كآلية لتمويل السكنات في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البليلة 2013/ 2012 ، ص 23.

³ - شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 90.

⁴ - علاء الدين خروفة ، عقد القرض في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي ، دراسة مقارنة ، مؤسسة نوفل، لبنان ، 1982 ص93.

يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجب و لمصلحة الشخص الآخر إلتزاما بالتوقيع كالضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان".⁽¹⁾

و لقد أبقى المشرع على نفس التعريف في الأمر **11/03** المؤرخ في **26** أوت **2003** المتعلق بالنقد و القرض والذي ألغى القانون **10/90**.⁽²⁾

و يعرف القانون المدني الجزائري القرض من خلال تعريفه للقرض الإستهلاكي بأنه "عقد يلزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرُد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع و القدر و الصفة".⁽³⁾

و بالتالي نستنتج أن القرض بصفة عامة، هو علاقة مديونية تقوم بين طرفين هما المقرض الذي يمنح الإئتمان و المقترض الذي يكون ملتزما بتسديده و تقديم ضمانات له مع وجود فترة زمنية تفصل بين نشوء القرض و تسديده.

ثانيا- تعريف العقار:

أ- لغة: الع: عين الشيء، قار: القرار و الثبات.

العقار: عقر يعقر عقارا، و يقال عقر مكان أي جعله ثابتا و مستقرا.

العقار: من عقر الدار إستقرارها في حيز ثابت و لا يمكن تحركها.⁽⁴⁾

¹ - المادة 112 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالنقد و القرض الملغى بالأمر 11/03 المؤرخ في 27/08/2003، ج، ر، ع 16.

² - يعرف القرض كما يلي: "يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر "كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان". المادة 68 من الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد و القرض، ج، ر، ع 52.

³ - المادة 450 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في: 13/05/2007، المتضمن القانون المدني، ج، ر، ع 31.

⁴ - جوزيف نعوم حجار، المنجد العربي الفرنسي للطلاب، منشورات دار المشرق، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 1983 ص 1060.

ب- فقها:

عرفته مجلة العقار و سمته غير المنقول بأنه " ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر".⁽¹⁾

وعرفه مرشد الحيران بأنه " كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله ولا تحويله".⁽²⁾

كما عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه "الشيء الثابت المستقر بجيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع. و الصخور، و كذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بجيزه لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه و الأشجار و الأغراس عقار ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها".⁽³⁾

ج- قانونا:

عرف المشرع الجزائري العقار بمقتضى نص المادة **683** من قانون المدني و التي تنص بأن "العقار كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف".⁽⁴⁾

ثالثا- تعريف القرض العقاري:

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للقرض العقاري لا في القواعد العامة و لا حتى في قانون النقد و القرض مما دفع بالفقهاء إلى الإجتهد من أجل وضع تعريف جامع مانع له. يعرف القرض العقاري كما يلي " القرض العقاري عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض و بدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال و بالكيفيات المحددة في العقد"⁽⁵⁾.

¹ - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 09.

² - المرجع نفسه، ص 09.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 2002، ص 14.

⁴ - ينظر المادة 683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني.

⁵ - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، 2011، ص 216.

و تسمى القروض العقارية أيضا بالقروض الرهنية لكونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن يتم اكتبه من طرف المقرض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقرض عند انتهاء مدة القرض، و في الجزائر تعتبر القروض الرهنية أي القروض العقارية هي الوحيدة المستعملة لتمويل الترقية العقارية و النشاط العقاري عموما.⁽¹⁾

و يعرف القرض العقاري أيضا على أنه " قرض ينتمي إلى فئة القروض الطويلة الأجل و التي تمنحها مؤسسة القرض للأسر و العائلات لتمكينها من تلبية حاجتها في الحصول على السكن أو للمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات بناء و تجديد الأملاك العقارية من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها".⁽²⁾ كما يمكن تعريفه بأنه " مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال و الأعمال و النشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة في التنمية المنتهجة و التي توفرها عن طريق مؤسساتها المالية (مؤسسات القرض) لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال و الفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانونا".⁽³⁾

ومن خلال التعاريف السابقة نعرف القرض العقاري بأنه عملية ائتمانية تتم بأن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص لتمويل عمليات واردة على عقارات مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين.

الفرع الثاني: خصائص القرض العقاري

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض و المقرض في عمليات القرض بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة و الأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته من مراكز أطرافه و من

¹ - بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 219.

² - طالي لطيفة، القرض العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 15.

³ - مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البلدة، ماي 2007 ص 09.

العملية التي يرتبط بتمويلها و يتبين مما سبق أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص سنتطرق إليها بالتفصيل.⁽¹⁾

أولاً- القرض العقاري عقد رضائي:

المبدأ في إبرام العقود هو الرضائية، لكن هذا لا يمنع من اشتراط الشكلية و التي تكون إما للإثبات أو للانعقاد حيث يكون أثر غيابها في الحالة الأولى عدم إمكانية الإحتجاج بالتصرف في مواجهة الغير وفي الحالة الثانية عدم إمكانية الإحتجاج بالتصرف ليس في مواجهة الغير فقط و إنما فيما بين المتعاقدين.

و ينعقد عقد القرض بمجرد تبادل إرادة الطرفين بالرغم من أنه في هذا التاريخ لم يتم بعد إيداع مبلغ القرض في حساب المقرض، و تؤكد المحكمة العليا ذلك بقولها " و حيث أن القضاة حتى يتأكدوا من صحة الدعوى يجب أن يقوموا بنذب خبير مختص في المالية و الحسابات ليرز لهم وجود عناصر القرض من عدمه و عندئذ يفصل في الدعوى لما تكون أمامه جاهزة لكنهم لم يفعلوا ذلك فكان قرارهم مشوبا بالقصور في التسيب و منعدم الأساس القانوني و هو الأمر الذي جعله عرضة للنقض".⁽²⁾

وعليه فالراضي كاف لوحده لانعقاد العقد دون الحاجة إلى التسليم الفعلي وهذا معناه أن العقد يبرم أو يقوم صحيحا بمجرد تطابق إرادة الأطراف دون الحاجة للقيام بأي شكلية.⁽³⁾

وباعتبار القرض العقاري من العقود الطويلة المدة و التي قد تصل إلى 25 سنة، و كذا ضخامة المبلغ الممنوح و قيمة العقار الممول و سعر الفائدة المتغير، فإن الحاجة إلى تثبيت ذلك في عقد يوقعه طرفاه (المقرض و المقرض) ضرورة حالة تتجسد أهميتها في:

- توفير وسيلة لإثبات حقوق الأطراف وفقا لنص المادة " 333" من القانون المدني الجزائري.
- توفير الحماية اللازمة لمصالحهم حيث أن انعدام هذه الكتابة قد يؤدي إلى تسرع و تمور المتعاقد في إبرام العقد دون أن يقدر الأمور حق تقديرها و يعي حقيقة الإلتزامات التي ستقع على عاتقه بينما تمكن الكتابة

¹ - رابح سعيداني، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2010/2011، ص 05.

² - قرار صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ: 2006/04/12، الملف رقم 311002، غير منشور.

³ - رملة العلجة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الرهن الرسمي والقرض العقاري، الدفعة 15 سنة 2006/2007 ص 13.

في عقد القرض العقاري من تفادي الأضرار التي قد تلحق بكل من الطرفين بسبب سوء الإعلام و الإستعلام.⁽¹⁾

و تلجأ مؤسسات القرض المصرفية إلى تبني صيغة العقد النموذجي ، و ذلك لعدة أسباب:

- ضمان السرعة في وتيرة إبرام العقود، حيث أن العقود النموذجية الإحترافية تستجيب إلى الحاجات و الرغبات الملحة للتجارة الحديثة، و ذلك بالإنقاص من فترة الثقة و مسايرة وتيرة الحياة العصرية التي تزداد سرعتها يوما بعد يوم.

- التمكن من تدارك النقص الموجود في القواعد العامة (مدنية، تجارية) على غرار بعض المسائل التقنية و التي لا يجدها البنك بمناسبة إبرامه لعقد القرض العقاري إلا في الممارسات المصرفية.

و مما سبق يمكن القول بأن الشكلية المطلوبة في عقد القرض العقاري هي شكلية للإثبات و يدعم

هذا الطرح سببين:

- تضمين إتفاقية القرض بندا يتعلق بضرورة تسجيلها و يعتبر التسجيل شكلية إتفاقية.⁽²⁾
- غياب نص قانوني أو تنظيمي يوجب إفراغه في شكل رسمي كما هو الحال في عقد بيع العقار.⁽³⁾

ثانيا- القرض العقاري قرض نقدي:

كأصل عام يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للإستهلاك كالسلع و البضائع إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود، مما دفع المشرع الجزائري إلى تخصيصها بالذكر في نص المادة **450** من القانون المدني الجزائري، القرض العقاري صنف من أصناف القروض النقدية حيث يكون المحل دائما في القرض العقاري مبلغا من النقود يسلمه المقرض للمقترض من أجل تمويل العملية أو المشروع العقاري.⁽⁴⁾

¹ - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 25.

² - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 14.

³ - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 24.

⁴ - المادة 450 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق.م. ج المعدل والمتمم.

ثالثا- القرض العقاري قرض بفائدة:

ميزت المواد **454،455،456** ق.م.ج، بين نوعين من القروض، القروض التي تحضر فيها الفائدة، و هي التي تقام بين الأفراد، و القروض التي تجوز فيها الفائدة و هي تلك المحددة بموجب قانون المالية، و هي القروض التي تقدمها مؤسسات القرض بغرض تشجيع النشاط الإقتصادي، و كذا في حالة إيداع أموال لديها من قبل الأفراد، و يقع على أطراف عقد القرض تحديد نسبة الفائدة و تضمينها إتفاقية القرض،⁽¹⁾ و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها " حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيهو الحكم المؤيد منه يتبين أن القرض الممنوح للطاعن لم يكن محل إتفاقية أبرمت بين الطرفين، و تضبط شروط التسديد و الأقساط و نسبة الفوائد، و هذا ما يجعل الإستناد إلى فوائد معينة أمرا يتعذر تحقيقه و حيث أن حكم قضاة الموضوع بالحكم بفائدة لم تكن مبنية على نسبة معينة مضبوطة و متفق عليها فيكونوا قد تجاوزوا سلطتهم الأمر الذي يعرض القرار المطعون فيه إلى النقض."⁽²⁾

رابعا- القرض العقاري عقد ملزم لجانبين:

حسب نص المادة **55** ق.م.ج " يكون العقد ملزما لطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام من بعضهما بعضا."⁽³⁾

يستنتج من نص المادة المذكورة أن عقد القرض العقاري من العقود الملزمة لجانبين لأنه ينشئ التزامات متبادلة فيما بين المؤسسة المقرضة و المقترض، إذ تلتزم المؤسسة المقرضة بتسليم المبلغ المقترض إلى المقترض و يلتزم هذا الأخير بإعادة هذا المبلغ في الآجال المحددة في العقد، كما يلتزم بتقديم ضمانات للمؤسسة المقرضة حتى تتمكن من إستيفاء دينها منه في حالة الإخلال بالتزامه.⁽⁴⁾

¹ - ينظر المواد 454، 455، 456 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السالف الذكر.

² - قرار صادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، المؤرخ في 19/04/2006، ملف رقم 327763، غير منشور.

³ - المادة 55 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السالف الذكر.

⁴ - رابع سعيداني، المرجع السابق، ص 07.

خامسا- القرض العقاري من العقود الزمنية:

إذا كان تقدير مدة القرض يخضع في القروض المبرمة بين الأفراد للإرادة الحرة للأطراف⁽¹⁾ فإن للقروض العقارية مدة محددة يمكن أن تفرضها المؤسسة المقرضة حسب التنظيم المعمول به، و شروط منح القرض تكون عادة محصورة بمدة دنيا و مدة قصوى و ذلك حسب قدرة الزبون المقترض على التسديد⁽²⁾ وعلى أساس معيار مدة القرض يتم تصنيف القروض العقارية إلى قروض قصيرة الأجل تكون مدتها عادة سنة واحدة ولا تتجاوز السنتين، وأخرى طويلة الأجل تزيد مدتها عن سبع سنوات لتصل أحيانا إلى 20 سنة أو أكثر.⁽³⁾

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري و أهميته

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقرض العقاري

لتحديد طبيعة القرض العقاري لا بد من تحديد أطرافه، لتبرز أهمية تحديد طبيعة هذا القرض بالنسبة لكل طرف.

أولاً- أطراف عقد القرض العقاري:

ينعقد القرض العقاري بين طرفين، المقرض الذي يكون إما بنكاً أو مؤسسة مالية و المقترض الذي يكون إما فرداً عادياً أو مهنياً⁽⁴⁾

أ- المقرض: يكون المقرض في عقد القرض حسب نص المادة 456 من ق.م.ج ، مؤسسة القرض غير أن القانون رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد و القرض، الذي يتحدث عن البنوك و المؤسسات المالية أوجد نوعين من المقرضين هما، البنوك و المؤسسات المالية.⁽⁵⁾

¹ - طالي لطيفة، المرجع السابق ، ص09.

² - سيحي أحمد أمين ، المرجع السابق، ص 28،29.

³ - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص08.

⁴ - رابح سعيداني ، المرجع السابق ، ص 13 .

⁵ - المادة 115 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد و القرض (ملغى)، ج. ر.ع. 16.

01- البنوك: عرفها الفقه بأنها: "منشآت تنصب عملياتها الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور والمنشآت والأعمال أو الدولة لغرض إقراضها للآخرين وفق أسس معينة أو استثمارها".⁽¹⁾ و قد عرفها المشرع الجزائري في الأمر رقم **11/03** المتعلق بالنقد والقرض كما يلي "البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من **66** إلى **68** أعلاه، بصفة مهنتها العادية".⁽²⁾ وتنص المادة **66** من نفس الأمر على أنه "تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، وكذا وضع وسائل الدفع* تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل".⁽³⁾

02- المؤسسات المالية: تعرف بما يلي "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها و بإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى"⁽⁴⁾ - وعليه يستنتج أن كل من البنك والمؤسسة المالية يشكل توظيف واستخدام رؤوس الأموال موضوع نشاطها و أعمالها الوحيد، لكن الفرق الأساسي بينهما يكمن في كون أموال البنوك مصدرها الرئيسي هو الودائع التي تتلقاها من الجمهور والتي يحق لها توظيفها واستعمالها، الأمر المحظور على المؤسسات المالية ممارسته، والتي يجب أن تعتمد في القيام بالإعمال المصرفية على أموالها الخاصة وبالتالي فلا يحق لها الإعتماد على الودائع في عمليات الإقراض.

و عليه تحتكر البنوك و المؤسسات المالية عملية الإقراض في مجال القرض العقاري حيث تقوم بدور الوسيط المالي بين الأشخاص الذين لهم فائض مالي و يريدون توظيف أموالهم توظيفاً جيداً و بين الأفراد

¹-شاكر القزويبي ، المرجع السابق ، ص 25.

²- المادة 70 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 2003/08/27، ج. ر.ع. 52.

* (وسائل الدفع): "تعتبر وسائل دفع كل الأدوات التي تمكن كل شخص من تحويل أموال مهما يكن السند أو الأسلوب التقني المستعمل" المادة 69 من الأمر رقم 11/03 السالف الذكر.

³- المادة 66 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض.

⁴- المادة 71 من الامر 11/03 المتعلق بالنقد و القرض .

الذين هم في حاجة إلى مبلغ مالي كبير على أن يقوموا برده بعد مدة طويلة وبنسبة فائدة معقولة و يضمن البنك هذه الوساطة بسرعة و كفاءة و فعالية.⁽¹⁾

ب- المقترض: قد يكون المقترض من البنك أو المؤسسة المالية شخصا طبيعيا أو معنويا.

01- المقترض شخص طبيعي: لكل فرد جزائري الجنسية ويتمتع بالأهلية الكاملة و له مدخول دائم يضمن له سداد الأقساط المتفق عليها، و ذلك بهدف تمويل ملك أو بناء عقاري داخل الجزائر، و لم يتجاوز سنة **70** سنة أن يحصل على القرض العقاري، و إن كان هذا الحق مبررا من الناحية الإجتماعية فإنه لا يقع على الإدارة و اجب قبول كل الطلبات المقدمة، فليست كل الطلبات التي يقدمها الأفراد تتوج بالقبول إذ يجب أن يمثل طالب القرض للشروط المطلوبة قانونا وهذا حماية لمصالح مؤسسة القرض و مصالحه من مخاطر التوقف أو العجز عن التسديد خاصة التي تحددها هذه المؤسسة بناء على معايير و عوامل متعلقة بالمقترض أو بالعملية محل التمويل.⁽²⁾

02- المقترض شخص معنوي: يأخذ المقترض كشخص معنوي شكلين: التعاونية العقارية أو المقاول.

- **بالنسبة للتعاونية العقارية:** إن الأمر **92/76** المؤرخ في **1976/10/23** المتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية، من خلال مادته الأولى يعطي لكل رب عائلة الحق في اكتساب مسكن شخصي بكامل الملكية و لتحقيق ذلك تقوم التعاونية العقارية بتوقيع قرض عقاري لأجل البناء ، لا تتجاوز مدته السن القانونية للتعاونية و حسب المادة **93** من الأمر المذكور أعلاه، فإن التعاونية معفية من الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي و التجاري.

- **بالنسبة للمقاول:** يمكن للمرقي العقاري أن يقترض قرضا عقاريا ليقوم بتمويل مشروع بناء يأخذ صورتين:

¹ - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 107.

² - المرجع نفسه، ص 110 .

– **عملية بدون تخصيص:** في هذه الحالة يكون للمرقي العقاري أن يقدم مشاركة شخصية تغطي نسبة **40 %** كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها ثمن العقار محل الإنجاز، ثم تتبع المشاركة بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يغطي **60 %** المتبقية من المشروع.

– **عملية مخصصة:** في هذه الحالة يقدم المرقي العقاري مشاركة شخصية تقدر بـ **20 %** من التكاليف بما فيها ثمن الأرض و الدراسة الأولية، كما يجب عليه إحضار القائمة بأسماء المستفيدين من السكنات بناء على عقد البيع بناء على التصاميم تكمل بقرض عقاري يصل إلى **70 %** من قيمة المشروع.⁽¹⁾

ثانيا- تحديد الطبيعة القانونية للقرض العقاري:

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض العقاري المبرم ما بين الأفراد و إن كان بدافع البناء أو شراء عقار لا يطرح أي إشكال، فهو قرض إستهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني، لكن يطرح التساؤل حول الطبيعة القانونية للقرض حينما يكون أحد أطرافه شخص معنوي كمؤسسة القرض، ويكون الطرف الآخر شخص طبيعي أو شخص معنوي من القطاع الخاص يريد اقتناء ملكية عقارية و عليه ينبغي تحديد الوصف القانوني لعقد القرض العقاري و تحديد طبيعته بالنسبة للمقرض و بالنسبة للمقترض.⁽²⁾

أ- **بالنسبة للمقرض:** إن القرض ليس عملا تجاريا بطبيعته، و لكنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به البنك بوصفه من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول و المضاربة، فيعتبر القرض عملا تجاريا بالنسبة للبنك و لو كان مضمونا برهن عقاري و يكتسب القرض الصفة التجارية أيضا إذا قام به شخص بهدف الربح.⁽³⁾

فتعتبر جميع العمليات التي تجريها البنوك و المؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية و لا خلاف في اكتسابها هذه الصفة دائما بالنسبة للبنك أو مؤسسة القرض.

¹ - ينظر: رحمان فايزة ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة ماجستير ، تخصص ادارة و مالية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2004/2003، ص95.

² - رابح سعيداني، المرجع السابق ، ص04.

³ - نص المادة 02 الفقرة 13 من ق.ت.ج ، الصادر بموجب الأمر 75-59 المعدل والمتمم.

ب- بالنسبة للمقترض: نجد القرض عملا مدنيا في الاصل ما لم يكن المقترض تاجرا اقترض لحاجاته التجارية أو كان المقترض غير تاجر يقصد استخدام النقود المقترضة في عمل تجاري كإجراء بضائع لاجل بيعها⁽¹⁾

فاذا كان يهدف المقترض من خلال لجوئه إلى القرض العقاري إلى الحصول على سكن وهو بذلك يهدف إلى تلبية حاجاته الشخصية و لا يهدف إلى الإستثمار، و من ثمة فلا يوجد مانع من إخضاع القروض العقارية لقانون حماية المستهلك و الإعتراف بصفة الإستهلاك لهذا العقد و صفة المستهلك للمقترض².
فبالرجوع إلى نص المادة **456** من ق.م.ج، نجدها قد أدجت القروض الممنوحة للأفراد من طرف مؤسسات القرض ضمن القسم الخاص بعقود القروض الاستهلاكية ، الأمر الذي يفهم منه اتجاه نية المشرع إلى إخضاع هذه القروض و لو كانت قروضا مصرفية لأحكام التقنين المدني.

أما اذا كان هدف المقترض من انجاز وتحديد الاملاك العقارية بصفته متعاملا في الترقية العقارية هو بيعها وتأجيرها فان العقد المبرم بينه وبين مؤسسة القرض يعتبر عملا تجاريا لان كلاهما يحمل صفة التاجر⁽³⁾
و بالتالي عقد القرض العقاري يعتبر من العقود المختلطة فهو تجاري بالنسبة لمؤسسة القرض و مدني بالنسبة للفرد، اذا كان تجاريا بالنسبة للمؤسسة القرض و يعتبر من العقود التجارية اذا كان كل من المقترض والمقترض تاجرا يهدف لتلبية حاجاته التجارية.

الفرع الثاني: أهمية القرض العقاري

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة تطور العقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور و الرقي من الناحية الإقتصادية و الاجتماعية و حتى من الناحية السياسية، باعتبار أن القرض هو عملية مالية تتضمن تمويل مختلف النشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها و أصنافها، انطلاقا من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولا، ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة

¹ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 19 .

² - سيحي أحمد أمين ، المرجع السابق ، ص 28

³ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 20.

به بعد توفير الوسائل و الشروط اللازمة لذلك كمرحلة ثانية، و عليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية:

أولاً: الأهمية السياسية

إن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها، فإن كانت الدولة قوية إقتصادياً فإنها لا محالة تكون قوية سياسياً و لأجل تحقيق ذلك فإنه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات ذات الإستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو الأشغال الفلاحية بالنسبة للفضاءات غير المبنية، و مما لا شك فيه أن تمتع الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الإمتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها و توصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.⁽¹⁾

ثانياً: الأهمية الاجتماعية

إن أهمية القرض العقاري الإقتصادية و أهميته بالنسبة لنشاط الهيئات المالية، لا يجب أن يجعلنا نتجاهل أو نغفل أهمية القرض العقاري و المكانة التي يشغلها في إقتصاد الأفراد، لكونه وسيلة تمكن الفرد من الحصول على السكن العائلي، بما يمثل هذا الملك من القيم المعنوية و المادية بالنسبة له، لهذا هناك مساعدات دولية ترافق هذا النوع من القروض لأنها تهدف إلى تمويل عمليات تدعمها الدولة و تشجعها من أجل التصدي لمشاكل السكن من جهة، و لأنها آلية مساعدة مكرسة للفئات البسيطة و المحرومة، من جهة أخرى - و نظراً لما للسكن من أهمية في حياة الإنسان، ما أدى بالإعتراف لكل شخص بحقه في الحصول على سكن لائق في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان سنة **1984**، فقد تم من خلال هذا الإعلان تثبيت الإسكان كعنصر أساسي من عناصر الحق في المستويات المعيشية الملائمة مشفوعاً بالإحتياجات البشرية الأساسية

¹ - ينظر: محالدي عبد القادر، المرجع السابق، ص 11.

كالغذاء و الملابس و الرعاية الصحية و الخدمات الإجتماعية، و التي في الواقع يتعلق توفرها هي الأخرى و ضمائها بشكل كبير جدا بطبيعة السكن، نوعيته و موقعه.⁽¹⁾

إن الدخل البسيط و غلاء المعيشة التي أضعفت قدرة العائلة الجزائرية على تجنيد الأموال اللازمة لإقتناء السكن عن طريق الإدخار، هما السبب في لجوء العائلات إلى المساعدة الخارجية و البحث عن الأموال اللازمة لتمويل عملية السكن العائلي لدى الغير.

و عليه نجد إقتناء السكن عملية تدفع برب العائلة، ذلك الأجير البسيط إلى إتخاذ قرارات مالية هامة ترتبط بهذه العملية المتمثلة في الإدخار، الإقتراض و البناء و الشراء، و لكن هذه القروض تشكل في نفس الوقت مخاطرة كبيرة على مصالح الأسر و العائلات من ناحية أنها تضاعف الإستهلاك و الإنفاق على حساب القدرة الشرائية الحقيقية لها⁽²⁾ لذا تعمل الدولة على إقامة كل الحلول التي من شأنها مساعدة الفئات المحرومة و البسيطة على إقتناء ملكية السكن، و يتجسد ذلك من خلال منح القروض العقارية كمساعدة غير مباشرة و تدعيمها بمساعدات مباشرة بالنسبة للفئات التي لا تقدر على الإقتراض بالشروط التي تطلبها مؤسسات القرض أو لا يسمح لها دخلها بذلك.⁽³⁾

كما يقدم الصندوق الوطني للسكن مساعدات مالية مباشرة و نهائية للعائلات تسمى المساعدة المالية للحصول على السكن.⁽⁴⁾

يكتسي القرض العقاري أهمية كبيرة ضمن سياسة الإسكان باعتباره وسيلة أولية تساهم في تطوير أزمة السكن، لهذا الغرض نجد أن المشرع الجزائري قد أوقف كل القروض الموجهة للإستهلاك، ووجهها لمجال السكن و هذا ما نصت عليه المادة 25 من الأمر 01/09 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن

¹ - أحمد منير سليمان، الإسكان و التنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1996، ص 16.

² - بوعتبة فوزية، المرجع السابق، ص 14.

³ - أحمد منير سليمان، المرجع السابق، ص 16.

⁴ - عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2007، ص 103.

قانون المالية التكميلي لسنة 2009 بنصها " لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية".⁽¹⁾

و تجسيدا لأهميته تم إنشاء مؤسسات متخصصة في مجال منح القروض العقارية مهمتها تسيير هذا النوع من القروض.⁽²⁾

ثالثا: الأهمية الاقتصادية

إنه من المتعارف عليه في ميدان الإقتصاد أن المال عنصر حيوي لا يمكن الإستغناء عنه في دفع عجلة التنمية الإقتصادية، فبدونه لا يمكن تصور وجود إقتصاد بإعتباره الشريان الذي يمدّه بالدعم المادي و المالي الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال و الأعمال العقارية، و بالتالي يساهم في دفع العجلة الإقتصادية التي تؤثر إيجابا على تطور الدولة.⁽³⁾

فقد جاء في نص المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية الذي صادقت عليه الجزائر في 12 سبتمبر 1989 ما يلي " تقرر الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كافي له و لأسرته ، يوفر ما يحتاجهم من غذاء و كساء و مأوى ، و بحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية و تتعهد الدول الأطراف بإتخاذ التدابير اللازمة لإنفاذ هذا الحق".⁽⁴⁾

إذ تسعى جميع الدول إلى تغطية حاجيات المجتمع في ميدان السكن تحقيقا لإستقرار هذا المجتمع و نموه و إزدهاره، وعلى هذا النحو تولت الدولة ممثلة في مختلف هيئاتها و مصالحها و مؤسساتها منذ الاستقلال تسيير قطاع السكن و أولت له أهمية بالغة ذلك أن هذا الملك العقاري هو محور أو مفترق الطرق بين كل القطاعات و المجالات الحساسة.

¹ - طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2012/2011، ص.49

² - بوعتبة فوزية، المرجع السابق، ص 15.

³ - محالدي عبد القادر، المرجع السابق، ص 11.

⁴ - بوعتبة فوزية، المرجع السابق، ص 16.

فمن أجل هذه المعطيات و العوامل تم في إطار الإستراتيجية الوطنية للسكن، إنشاء عدة هيئات و مؤسسات مالية مهمتها الأساسية مساعدة المواطن و مؤسسات القرض على خوض مجال التمويل العقاري و ممارسة القروض العقارية بالإنقاص من مخاطر هذه العملية، و ذلك أن إعطاء القرض العقاري فعالية حقيقية لا تكون إلا بالاهتمام بتطوير هذه الآلية و ضمان تسهيل ممارستها بما يتماشى مع المستوى المعيشي للمواطن.⁽¹⁾

كما أن نموذج التمويل العقاري و إعادة التمويل الرهني المطبق حاليا في أغلب الدول النامية و المتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة و غير المباشرة في تطوير الحظيرة السكنية فقطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى.

رابعاً: الأهمية المالية

إن التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العوالة و التطور السريع للأنظمة المالية العالمية يعني بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد للبنوك.⁽²⁾

إن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي و تدعيم استقراره و استقرار الاقتصاد الوطني ككل. فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعاً ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها القروض العقارية خاصة قروض السكن فالمعاينات أو الإصلاحات التي أجريت على تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية.⁽³⁾

¹ - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 141.

² - عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008 ص 11.

³ - عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 21، 22.

فقد نص القانون الفرنسي الصادر في **1978/01/10** المتعلق بالقرض الإستهلاكي على التمويل العقاري، و هذا القانون عدل بالقانون الصادر في **1990/07/13** الذي نص على الإلتزامات الإضافية التي تفرض على المصرفي الذي يمول بناء منزل فردي.

وفي المقابل نجد الجزائر من الدول التي بادرت باتخاذ سلسلة من الإصلاحات حيث أكد رئيس الجمهورية أنه من الضروري التعجيل بعصرنة المنظومة المالية قصد تحسين إعداد ومتابعة النفقات العمومية خاصة فيما يتعلق بنفقات التجهيز التي تفرض على الإدارة المالية يقظة أكبر في مجال التحكم في تكاليف و صرامة أكبر في مجال التخطيط المالي، قصد ضمان و تعزيز دعم القطاع المصرفي للإقتصاد و مستوى خدمات يستجيب لمتطلبات و تطلعات المواطنين بصفة عامة و المتعاملين الإقتصاديين بصفة خاصة.⁽¹⁾

خامسا: الأهمية القانونية

نظرا لأهمية التمويل العقاري ظهرت حاجة ماسة إلى تشريع ينظم هذا النوع من الإئتمان، وفي ظل غياب تشريع خاص ينظمه في الجزائر أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من ابتداء التطبيق العملي للبنوك و المؤسسات المصرفية و التي ما فتئت تنفرد بوضع قواعده وأسسها.

ففي الجزائر نجد أول من احتضن الإئتمان العقاري هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط **CNEP** والذي تأسس عام **1964** بموجب المرسوم رقم **227/64** المؤرخ في **1964/10/08**، و اشتهر بكونه مستودع للمدخرات الصغيرة للأفراد بتشجيعه للإدخار في مجال السكن.⁽²⁾ ثم انتهج العمل بهذا النوع من الإئتمان من طرف بنوك معينة كالقرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية.⁽³⁾

لم يتأخر المشرع المصري عن خوض هذا الاتجاه فسعى إلى إصدار قانون للتمويل العقاري رقم **2001/48** بتاريخ **2001/06/24** مستهدفا إتاحة الفرصة لتملك مساكن بقروض طويلة الأجل تمكن

¹ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 11.

² - بودالي محمد، "الإئتمان الاستهلاكي في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، العدد 02، مكتبة الرشاد للطباعة و النشر و التوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005، ص 15، 16.

³ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 13.

- المقترض من استثمار أموال القرض استثماراً منتجاً يتمثل في توفير مسكن، الأمر الذي يسهم في النهاية في حل مشكلة السكن و يضمن في ذات الوقت توفير سيولة قادرة على تنشيط معاملات اقتصادية توفر فرص عمل جديدة.⁽¹⁾ كما تبني هذا القانون الكثير من الأفكار والتي منها:
- إلزامية تضمين الإيجاب الصادر من المؤسسة المالية عناصر معينة و كفالة الإجراءات التي تسمح بوجود رضا واضح و مترو من جانب المستفيد.
 - عالج أحكام قيد* الرهن العقاري وحالة الحقوق الناشئة عن القرض محددًا أوضاع قيده بمكتب الشهر العقاري.
 - كما حدد قانون التمويل العقاري الجهات التي يجوز لها مزاوله نشاط التمويل العقاري وفقا لأحكامه شريطة القيد في سجل تعده الهيئة المعدة لهذا الغرض.
 - استحدث نظاما قانونيا جديدا في مصر⁽²⁾ وهو ما يعرف بنظام "التوريق"*.

¹ - محمد محمد أبوزيد، " حقوق و التزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لاتفاق التمويل"، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية العدد 02، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، 2005، 126.

* (القيد): هو الإجراء الذي نظمه المشرع لشهر الحقوق العينية العقارية التبعية و هو يقابل التسجيل بالنسبة للحقوق العينية الاصلية مدحت محمد الحسيني ، إجراءات الشهر العقاري ، دط ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 1991، ص60.

² - بودالي محمد، المرجع السابق، ص18.

* (التوريق) : "عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية ..." المادة الثانية من القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن توريق القروض الرهنية ، ج.ر.ع 15.

المبحث الثاني :

أنواع القرض العقاري و تمييزه عن بعض العقود المشابهة له

على الرغم من أن القروض العقارية تعد من العمليات الائتمانية تصب كلها في هدف واحد هو تمويل الأشغال و الأعمال و النشاطات التي ترد على الأملاك العقارية إلا أنها متنوعة بحسب تنوع المعايير المعتمدة في تصنيفها ، كما أنه على الرغم من كونها من عمليات الائتمان تتشابه معها في جوانب عديدة إلا أنها تختلف و تتميز عنها في بعض الجوانب .

و لكي تتضح لنا ماهية القرض العقاري تطرقنا إلى تمييزه عن بعض العقود المشابهة له في المطلب الأول ثم إنتقلنا إلى بيان أنواعه في المطلب الثاني .

المطلب الأول: تمييز القرض العقاري عن بعض العقود المشابهة له

تبين من خلال ما سبق أن لعقد القرض العقاري العديد من الخصائص و الميزات، فهو كعقد يحمل خصائص مستمدة من القواعد العامة و أخرى تنتج عن كونه من القروض المصرفية، و لا بد أن التمييز بين هذا العقد و غيره من العقود و القروض سيؤكد ذلك.

تعد القروض من أبسط صور عمليات الائتمان المصرفي التي تمارسها مؤسسات القرض، و لا تكاد تختلف عن قواعد القرض الذي تصدره المؤسسة المصرفية إلى العميل عن القرض العادي، يتخذ عقد القرض صوراً مختلفة غير صورته المألوفة من قبيل الخصم وفتح الاعتماد و خطابات الضمان باعتبار أنه يجمع بينهما كلها وصف التسهيلات الائتمانية. و إن كان القرض العقاري يعد من أحد هذه العمليات الائتمانية التي تمارسها مؤسسات القرض إلا أنه يختلف عنها و لو وجدت في بعض الأحيان أوجه تشابه بينهم كما سنحاول تبينه، فإذا كانت كل القروض تنتمي لفئة العمليات الائتمانية فليست كل العمليات الائتمانية قروضا،⁽¹⁾ ذلك أن العمليات الائتمانية أوسع معنى و متنوعة جدا فتشمل عمليات الخصم، القرض الإيجاري، الضمان الإحتياطي وفتح الاعتماد.

¹ - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 28.

الفرع الأول: القرض العقاري و فتح الاعتماد

يعتبر فتح الإعتتماد من بين أهم عمليات الإئتمان المصرفية و أكثرها انتشارا، و هو اتفاق يتعهد البنك بمقتضاه بأن يضع مبلغ مالي تحت تصرف العميل خلال مدة معينة يسحب منه العميل متى يشاء مرة أو عدة مرات خلال هذه المدة و في المقابل يتعهد العميل برد المبلغ الذي يستعمله فعلا و ما قد يتفق عليه من فوائد، عمولة و مصروفات.⁽¹⁾

مع أن كل من القرض العقاري و فتح الإعتتماد يعتبر من العمليات الإئتمائية التي تقوم على أن تنقل مؤسسة القرض ملكية مبلغ من المال للمقترض لينتفع به و يستهلكه مقابل أجر هو الفوائد، و كذلك من الناحية النظرية و العملية يمكن أن يتم تمويل العملية العقارية بواسطة عقد قرض عقاري و بواسطة فتح إعتتماد، إلا أنهما يختلفان من نواحي عديدة أهمها:

- من حيث الطبيعة القانونية: القرض العقاري هو عقد قرض أما فتح الإعتتماد فكيفه البعض على أنه مجرد وعد بالقرض.

- من حيث طريقة صرف مبلغ القرض: إن القرض العقاري هو التزام البنك بتقديم مبلغ معين دفعة واحدة إلى المقترض الذي يسحبه بمجرد إبرام العقد. أما الاعتماد فهو يلزم بمقتضاه البنك بوضع تحت تصرف العميل مبلغا معيناً يحق لهذا الأخير أن يسحب منه بقدر ما يشاء و متى يشاء خلال الأجل المتفق عليه، ففتح الإعتتماد يعطي للعميل إمكانية السحب المتكرر كلما قام بتسديد جزء من المبلغ الشيء، وهذا غير الممكن في القرض العقاري، حيث أن التسديد يتم بشكل نهائي و لو تم قبل الأجل المحدد، و لا يعطي للمقترض الحق في إعادة سحب مبلغ القرض المسدد.

- من حيث سعر الفائدة المطبق: تسري الفائدة في فتح الاعتماد على المبالغ المسحوبة فقط من تاريخ سحبها، بينما تسري الفائدة في عقد القرض العقاري على كل القرض و طيلة مدة القرض.

¹ - علي البارودي، القانون التجاري، العقود التجارية، عمليات البنوك، الأوراق التجارية و الإفلاس، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، 1998، ص 390.

الفرع الثاني: القرض العقاري و الخصم

يلجأ رجال الأعمال و المؤسسات المالية المختلفة في معاملاتهم إلى تحرير أوراق لإثبات ديونهم على الغير و ينتظر الدائن حلول أجل الدين لإستيفاء قيمته من المدين، إلا أن ضرورة الحياة العملية تجعل من هذا المتعامل في حاجة مستمرة إلى سيولة فيلجأ إلى تحصيل قيمة الورقة التي تثبت الدين و تحويلها إلى سيولة قبل ميعاد استحقاقها لدى شخص آخر غير المدين تسمى هذه العملية بالخصم.⁽¹⁾

ويقصد بالخصم هو قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل موعد استحقاقها لقاء خصم جزء من قيمتها، ثم يقوم بتحصيل قيمتها من المدين في التاريخ الموعود، أو من الخاصم المظهر، أو المظهرين في حالة إعسار المدين الأصلي، و هكذا فإن العملية هي في آن واحد ائتمان و خصم.

تعتبر عملية الخصم نوعاً من القروض إلا أنه يبدو واضحاً اختلافه عن القرض العقاري في النقاط التالية:⁽²⁾

- **من حيث الطبيعة القانونية:** فإن الخصم عملية ذات طابع تجاري عكس القرض العقاري الذي يكون عملاً مدنياً إذا قام به المقترض لتلبية حاجاته الشخصية و تجارياً إذا كان يهدف إلى تلبية حاجاته المهنية.
- **من حيث الأجل:** يعتبر الخصم من أنواع القروض قصيرة الأجل بينما يعد القرض العقاري من القروض الطويلة الأجل قد يصل أجله إلى 30 سنة.⁽³⁾
- **من حيث الأطراف:** فإن الخصم يلجأ إليه عموماً التجار و المؤسسات المالية فيما بينها بينما انعقد القرض العقاري بين المؤسسة المالية و الأفراد (الخواص) أو المتعاملين في الترقية العقارية.
- **من حيث الهدف:** إن الغاية من إجراء الخصم هي الحصول على السيولة بينما الغاية من إبرام عقد القرض العقاري هي تمويل عملية ذات طابع عقاري.⁽⁴⁾

¹ - ينظر شاكر القزويني، المرجع السابق، ص 93.

² - المرجع نفسه، ص 95.

³ - علي البارودي، المرجع السابق، ص 390.

⁴ - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 29.

الفرع الثالث: القرض العقاري و الودائع

المقصود بالودائع إيداع الأموال الذي تنص عليه المادة 590 من ق.م.ج، و التي تعتبر هي الأخرى من أهم الأنشطة التي تقوم بها المؤسسات المالية حيث أن نشأة المصارف و البنوك جاءت في الأصل تلبية لحاجة الأفراد إلى اكتناز النقود التي جمعوها و التي لا يرغبون في استعمالها في الحال بل يفضلون ادخارها لتلبية حاجاتهم في المستقبل فتقوم المصارف بجمع هذه الأموال لديها على سبيل الحفظ أو التوظيف و تقوم البنوك بتوظيف الودائع عن طريق تقديمها للغير و وضعها تحت تصرفهم على شكل قروض يقومون باستخدامها و استغلالها، و تتقاضى البنوك مقابل ذلك تعويضات يعود جزء منها لأصحاب الودائع في شكل فوائد، و نظير وضعهم أموالهم تحت تصرف البنك و تشجيعا لهم.

فيكمن الفرق بين الوديعة المصرفية و الوديعة العادية في أن المبادئ الخاصة بالوديعة في القانون المدني لا تطبق كلها على الوديعة المصرفية النقدية فالبنك لا يلتزم بالمحافظة على الأموال المودعة لديه و إنما يقوم بتوظيفها و استخدامها و خلق ثمار منها، الفوائد التي يدفعها للمودع بينما تثير الودائع المصرفية النقدية خلافا حول طبيعتها القانونية يتردد الفقه بين ثلاث نظم هي:

الوديعة بالمعنى الدقيق، الوديعة الشاذة أو الناقصة، و قرض الإستهلاك.⁽¹⁾ هذا ولم يدع المشرع الجزائري مجالاً للتردد حول طبيعة الوديعة النقدية التي يأذن للمودع باستعمالها و قضى باعتبارها قرضاً.⁽²⁾ و بالرغم من اعتبار كل من الودائع و القرض العقاري عملية مصرفية و من أنماط تمويل المشاريع السكنية للأفراد، حيث تتم معظم عمليات الإدخار لتحقيق نفس المشروع الذي يرمى إليه الفرد عندما يقترض المال وهو اقتناء ملكية سكن إلا أن الودائع تعتبر نمط لتمويل السكن باستعمال الفرد لوسائله و أمواله الخاصة بينما يمثل القرض نمط تمويل السكن عن طريق استعمال مال الغير شريطة إرجاعه، زيادة على ذلك يكمن الفرق بين القرض العقاري و الودائع فيما يلي:

¹ - علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجه القانوني، دراسة القضاء المصري و المقارن و تشريعات البلاد العربية، طبعة مكررة بدون دار النشر، 1993، ص41.

² - المادة 598 من الأمر 75-58 المعدل و المتمم السالف الذكر.

- في عملية القرض العقاري تلتزم مؤسسة القرض بصفقتها مقرضا بعدم مطالبة المقرض برد قيمة القرض حتى يحين أجل الاستحقاق بينما في الودائع يحق للفرد بصفته دائن استرداد الأموال التي أودعها لدى المؤسسة المالية متى يشاء فالمؤسسة المالية من حقها استعمال هذه الودائع و لكن في الحدود التي تسمح لها به عمليات السحب المحتملة من طرف أصحابها.⁽¹⁾

- زيادة على ذلك يتقاضى المودع فوائد مقابل إيداعه للأموال لدى البنك و لو كان الهدف من عملية الإدخار هو تمويل عملية ذات طابع عقاري بينما في القرض العقاري يستخدم المقرض الأموال الممنوحة له في تمويل مشروعه مقابل أن يدفع هو الفوائد للبنك.

الفرع الرابع: القرض العقاري و البيع بالإيجار

ظهر البيع بالإيجار ضمن سياسة الإسكان التي تشمل القرض العقاري و يعتبر هذا العقد كآلية جديدة يخدم مصلحة الأفراد على الأقل لأنه يمنح لهم تنوعا و فرصة اختيار نمط التمويل الذي يناسبهم فعلا لاقتناء ملكية مسكنهم و لأنه جاء ضمن نصوص قانونية تشرعه و تنظم أحكامه.

و يلاحظ عدم و جود تكييف قانوني لهذا النوع من العمليات بالنظر لحدثتها فليس البيع بالإيجار عقد البيع و لا عقد الإيجار المنصوص عليهما في التقنين المدني فما هي طبيعته؟.

و يعتبر هذا النوع من العقود نوعا من القروض في قوانين أخرى مثل التشريع الفرنسي الذي أدمج البيع بالإيجار و الإيجار المرفق بخيار الشراء في فصل ثالث ضمن القانون رقم **596/79** المؤرخ في **1979/07/13** المتعلق بإعلان و حماية المقرض في المجال العقاري.⁽²⁾

كذلك نجد أن المادة رقم **2/68** من الأمر رقم **11/03** المتعلق بالنقد و القرض في تعريفها لعملية القرض تنص على مايلي: " تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء... ". و عليه يستنتج أن المشرع قصد تكييف هذا النوع من العمليات على أنه من القروض.

¹ - الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص25.

² - نقلا عن طالي لطيفة، المرجع السابق ، ص31.

و تتمثل أوجه التشابه بين البيع بالإيجار و القرض العقاري، في أن كلاهما عمليات تهدف لاقتناء السكن عن طريق تقديم دفعات أولية تتمثل في التسيقات في العقد الأول، و الإسهام الشخصي في العقد الثاني و تكملة لباقي المبلغ في شكل أجزاء تتمثل في الأقساط محددة في رزنامة العقد الأول و الأقساط الشهرية المحددة في جدول استحقاقات في العقد الثاني، كذلك يتضمن عقد البيع بالإيجار أحكاما تخص الفوائد التأخيرية.

- من حيث الطبيعة القانونية : أما أوجه الاختلاف بينهما تكمن في أن عقد القرض العقاري من القروض الطويلة الأجل، بينما السؤال المطروح حول طبيعة البيع بالإيجار الذي يحمل هو الآخر تقنيات و إجراءات خاصة و مميزة، هل هو إيجار يربط بين المؤجر و المستأجر؟، أم هو نوع من البيوع العقارية؟ حيث يرمي إلى اقتناء ملكية العقار هو السكن، أم هو عملية قرض مثل القرض العقاري لأنه يشترك معه في المسائل التي رأيناها. و يقوم المقترض في سبيل اقتناء السكن بإبرام عقدين هما القرض و عقد البيع الذي يقتني به السكن بينما تتضمن عملية البيع بالإيجار عقدا واحدا يمكن المستأجر من شراء السكن بالتقسيط.

- من حيث الفوائد المطبقة والضمانات : يقتضي القرض العقاري من المقترض دفع فوائد للمقرض و تأسيس ضمانات عديدة بينما لا يوجد فوائد صريحة يدفعها المستأجر للمؤجر و لا ضمانات ظاهرة يقدمها له في عقد البيع بالإيجار.

- من حيث الآثار القانونية: ينقل عقد القرض العقاري ملكية السكن للمقرض الذي يصبح مالكا له بمجرد إبرام عقد الشراء السكن الممول بالقرض العقاري بينما لا ينقل عقد البيع بالإيجار ملكية المسكن للمستأجر فلا يحق له إذن التصرف في ملكية السكن حتى ينتهي من دفع الأقساط الشهرية و يكمل ثمن البيع.

- من حيث الشكلية: عقد البيع بالإيجار هو عقد شكلي يبرم لدى الموثق بمجرد تقديم الدفعة الأولى من الثمن بينما عقد القرض العقاري هو عقد نموذجي تعده مؤسسة القرض.⁽¹⁾

¹ -ينظر: طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 31 و 32.

الفرع الخامس: القرض العقاري و القرض الإيجاري

يعتبر القرض الإيجاري نمط جديد في طرق التمويل استحدثته الممارسات المصرفية، و هو عبارة عن عملية يقوم بموجبها بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك، بوضع آلات و معدات و أية أصول مادية أخرى بحوزة المؤسسة لإستعمال على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها و يتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار.⁽¹⁾

للقرض الإيجاري عدة تقسيمات أهمها، تقسيمه حسب طبيعة موضوع التمويل، إلى قرض إيجاري للأصول المنقولة تتشكل من منقولات و أدوات استعمال ضرورية لنشاط المؤسسة، و قرض إيجاري للأصول غير المنقولة من بنايات مشيدة أو في طور التشييد.⁽²⁾

و بالرغم من اعتبار هذا النوع من العمليات قرضا مصرفيا يقتضي أن يدفع المستفيد منه فوائد للبنك إلا أنه يختلف عن القرض العقاري من عدة جوانب جوهرية نذكر منها:

- **من حيث الطبيعة القانونية:** يكون القرض العقاري عملا مدنيا إذا منح للأفراد، و عملا تجاريا إذا منح للمتعاملين في الترقية العقارية، بينما يعتبر القرض الإيجاري عملية تجارية و مالية بنص القانون بغض النظر عن صفة المستفيد منه.⁽³⁾

- **من حيث الأطراف:** القرض الإيجاري هو عملية تجارية متوسطة أو طويلة الأجل تنجز بالتركيب و التنسيق بين عدة تقنيات بينما يقيم القرض العقاري علاقة بين طرفين فقط هما المقرض المتمثل في مؤسسة مالية أو بنك و المقترض، يقيم عقد القرض الإيجاري علاقة مباشرة بين ثلاث أطراف هم المؤسسة المؤجرة و هي البنك والمؤسسة المستأجرة وهي العميل المقترض و المؤسسة الموردة.

- **من حيث محل التمويل:** يقتضي القرض العقاري منح مبلغ من النقود للمقترض من أجل تمويل عملية ذات طابع عقاري فقط كسواء مسكن و الذي يصبح ملكا للمقترض بمجرد دفع ثمنه المال المقترض بينما

¹ - الطاهر لطرش، المرجع السابق ، ص76.

² - المواد 2-5 من الأمر 09/96 المؤرخ في 10/1/1996 المتعلق بالقرض الإيجاري، ج.ر.ع.03.

³ - المادة الأولى من الأمر 96-09 السالف الذكر.

لا ينصرف المقرض في القرض الإيجاري إلى منح نقود إلى المقرض و إنما يقوم بدل ذلك بتقديم أصول عينية (إستثمارات مادية) إلى الزبون⁽¹⁾ و التي قد تكون أموال منقولة أو أموال عقارية يشتريها من المؤسسة الموردة، يتمكن المستفيد من القرض من الإنتفاع بها عن طريق دفع ثمن تأجيرها، فلا تنتقل ملكية هذه الأصول للمستفيد أي المؤسسة المستأجرة و تبقى ملكا للمؤسسة المؤجرة حتى نهاية العقد و هذا هو الضمان الذي يؤسسه البنك لنفسه في عقد القرض الإيجاري.⁽²⁾

المطلب الثاني : أنواع القرض العقاري

تم التطرق في هذا المطلب إلى أنواع القروض العقارية و نعتد في تحديد أنواعها إلى معيارين الأول هو الغرض الذي من أجله ينشأ هذا النوع من القرض و الثاني يتمثل في آجال تسديده أي مدة القرض .

الفرع الأول : قروض عقارية بحسب غرضها

تتمثل القروض العقارية بحسب غرضها في القروض الموجهة للحصول على الملكية أو القروض الموجهة للبناء⁽³⁾ و سنفصلها كما يلي :

أولاً : قروض للحصول على الملكية :

أ- قرض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقى العقاري:

لشراء مسكن لدى المرقى من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنك يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقى يحدد فيه سعر المسكن سعته و العنوان .

¹ - الطاهر لطرش، المرجع السابق ، ص78.

² - طالي لطيفة، المرجع السابق ، ص33.

* هناك من يميز بين ثلاثة أنواع من القروض العقارية :

القروض التي تخضع للقطاع العمومي و قروض القطاع الحر و قروض القطاع الإجتماعي، ينظر حميدات فاطمة الزهراء القرض العقاري كآلية لعلاج أزمة السكن في الجزائر ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الخلفة ، 2014/2013 ص 13،16.

³ - سبيحي أحمد أمين، المرجع السابق ، ص 26.

لشراء مسكن لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار استفادة مدونة من طرف الموثق و الذي يجب الاشارة فيه الى سعر المسكن سعته و العنوان و شهادة التسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم و السعر النهائي للمسكن .⁽¹⁾

ب- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص

يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص سواء كانت مساكن قديمة اي سبق إستعمالها أو بناية فردية و لم يكتمل إنجازها بعد و تقدر المساهمة الشخصية بنسبة **20%** من ثمن المسكن قيمة القرض تصل إلى حدود **80%** من قيمة السكن⁽²⁾.

ج- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم

هذا يعني أن الزبون يقتني مسكن في طور الإنجاز أي لم يتم و لكن موجود على التصاميم حيث يمكن أن يرر الزبون التمويل الذاتي بتسيقات مقدمة للمقاول في حالة تقديم القرض و في هذا النوع نميز بين ثلاث حالات.

الحالة الأولى : سعر البيع يبقى ثابت و في هذه الحالة لا يوجد إشكال بالنسبة للطلب .

الحالة الثانية : زيادة سعر البيع أي أن المقاول لا يبقى سعره الأول و في هذه الحالة يتحمل الزبون هذه الزيادة و إذا لم يستطع أي عجز عن ذلك يتدخل المصرف لتقديم قرض آخر .

الحالة الثالثة : عدم إتمام المقاول للمسكن قيد الإنجاز أو يتلاعب بأموال الغير في هذه الحالة يتدخل الحائزون على السكن و يرغمونه على بيعه ، جاءت هذه التقنية تكميلا للقرض العقاري للمسكن الجديد.

و البيع على التصاميم يحقق الفائدة للمقاولين و للزبائن على السواء:

1/ فائدة المقاولين من عقد بيع بناء على التصاميم :

البيع على التصاميم يؤمن للمقاول العقاري العديد من الإمتيازات هي :

– التأمين الذي سيحققه عقد بيع بناء على التصاميم من قبل الزبائن.

¹ – عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 47 .

² – سيحي أحمد أمين ، المرجع السابق ، ص 26 .

- إمكانية استعمال أموال الزبائن من أجل تحقيق عقد بيع بناء على التصاميم ذاته مما يقلل اللجوء إلى القروض و بالتالي تخفيض سعر البيع⁽¹⁾.

2/ فائدة الزبائن من عقد البيع على التصاميم.

البيع على التصاميم يمنح للزبون إمكانية:

- تحديد المنتج الذي يرغب في شرائه و امتلاكه بعد تاريخ معين
- جمع أقساط المبلغ المطلوب على مهل .
- شراء مسكن بثمن معقول .
- يملك التامين الذي يضمن له الدفعات الفعلية التي يقدمها.⁽²⁾

و عليه نصل إلى أن عقد البيع بناء على التصاميم هو العملية التي يقوم بواسطتها متعامل عقاري ببيع بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز شريطة تقديم تسبيقات و هذه العملية تخص المساكن، المحال التجارية .

و قد عرفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 28 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17⁽³⁾

¹- عرعار الياقوت ، المرجع السابق ،ص 47.

²- المرجع نفسه ،ص 48.

³- تنص المادة 28 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على مايلي : " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال ، و في المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كل ما تقدم الإنجاز... " .

و عقد البيع بناء على التصاميم من حيث النموذج محدد بالمرسوم رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07⁽¹⁾ كما أن كل بيع بناء على التصاميم يبرم أمام الموثق و يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار⁽²⁾.

ثانيا :قروض من أجل البناء .

أ/ القرض الموجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية :

في هذا النوع يقدم المصرف قرض الزبون للقيام بعملية البناء فقط حيث ان مبلغ الارض لا يعنى للمصرف شيء و يمثل القرض في 70 % من المبلغ الإجمالي.

و قد إحتلت قروض البناء الصدارة فقد منح البنك في أواخر شهر اكتوبر 2006 حوالي 6720 قرضا أي ما يعادل 4088 مليون دينار جزائري و قد أرجع الأخصائيون هذا الارتفاع لزيادة أسعار مواد البناء .

ب/ القرض الموجه لتعليق أو توسيع مسكن : يمنح هذا النوع من القرض للأشخاص الذين يرغبون في توسيع مساكنهم، إما عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي أفقيا أو عموديا داخل البناية و ما شابه ذلك .

ج-/القرض الموجه لتهيئة مسكن : يشمل هذا النوع من القروض كل القروض الموجهة لإعادة التأهيل العقاري من خلال التدخل في بناية أو أكثر من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى و تحسين شروط الرفاهية و الخدمات فيها⁽³⁾ يستطيع الأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو تهيئة حماماتهم أو إعادة بلاط بيوتهم أو إعادة صياغة حيطانها أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن أو يتوجهوا إلى الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط لمنحهم القرض الخاص بذلك و قد عرف قرض التهيئة ارتفاعا

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج.ر.ع.13.

² - مجلة الموثق،الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 3 ، الجزائر ، أكتوبر ، 2001 ، ص 52.

³ - سبيحي أحمد أمين ، المرجع السابق ، ص 27.

قدر بـ **60 %** عام **2006** و يرجع الأخصائيون هذا الإرتفاع لندرة السكن مما اضطر الجزائريون إلى محاولة تحسين ظروفهم المعيشية بإعادة تهيئة مساكنهم .

1- القرض الموجه لشراء قطعة أرض من أجل البناء : و هو نوع من انواع القروض العقارية حيث يمكن شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن مثلما هو الحال عليه بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط حيث يمنح هذا الأخير قروض من أجل شراء قطعة موجهة لبناء سكن عليها⁽¹⁾ و قد شرع الصندوق للتوفير و الإحتياط - بنك في منح هذا القرض سنة **2001** ، و قد سمح باستثمار **69** مليون دج و ذلك بمنح **85** قرض⁽²⁾.

الفرع الثاني : قروض عقارية بحسب آجالها :

إن طول أو قصر الفترة الزمنية المحددة للقرض العقاري من أجل تسديده تعتبر من المعايير المتبعة لتحديد أنواع هذه القروض المرتبطة بالإنتاج السكني و عليه فإن القروض العقارية غالبا ما تقسم إلى قروض قصيرة الأجل و أخرى طويلة الأجل .

أولا : قروض عقارية قصيرة الأجل :

رغم أن القروض العقارية الأصل فيها أنها قروض طويلة الأجل و ذلك نظرا إلى طول الفترة الزمنية المرتبطة بالنشاط السكني الا ان ذلك لا يمنع من وجود قروض عقارية أخرى قصيرة الأجل و تعرف هذه الأخير على أنها قروض لا تتجاوز مدتها السنة الواحدة و يتم تجديدها في الغالب من تاريخ استحقاقها بشكل مستمر و عادة ما يتم تقديم هذا النوع من القروض العقارية من طرف البنوك التجارية التي تعتبر من مكونات النظام المصرفي كما أنها تختص بتقديم الإئتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية، كما نجد أيضا بنوك الإدخار التي هي الاخرى لها دور في تقديم قروض قصيرة الأجل⁽³⁾.

¹ - سبيحي أحمد أمين ، المرجع السابق ، ص 27.

² - عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 48 .

³ - سبيحي أحمد أمين ، المرجع السابق ، ص 28.

ثانيا : قروض عقارية طويلة الأجل : نقصد بالقروض العقارية طويلة الأجل أن تلك الإقتراضات التي تتجاوز مدة تسديدها في الغالب 7 سنوات و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية 20 سنة أو أكثر و توجهه إلى تمويل نوع خاص من الإستثمارات و الذي يتمثل في الحصول على العقارات أو أراضي أو مباني بمختلف إستعمالاتها (1)

و في أغلب الأحيان تقوم بمنح هذه النوع من القروض العقارية البنوك السكنية أو البنوك العقارية حيث تمول هذه الأنواع من المصارف قطاع التعمير و الإنتاج السكني و يكون هذا التمويل و الدعم من خلال تقديم قروض عقارية طويلة الأجل لإنجاز أو شراء أو ترميم العقارات التي تكون ضامنة لهذه القروض الممنوحة و طبيعة عمل مثل هذه المصارف التي تمنح هذا النوع من القروض تختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى حيث تختص هذه الأخيرة في الغالب بمنح القروض القصيرة الأجل حتى و إن كانت موجهة للنشاط السكني في حين أن البنوك العقارية و بحكم طبيعة عملها فهي تعتمد على تقديم المصادر ذات التمويل الطويلة الأجل (2).

¹ - الطاهر لطرش ، المرجع السابق ، ص75.

² - خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 1998 ، ص 137.

خلاصة الفصل الاول:

على ضوء دراستنا لهذا الفصل والذي يتمحور حول ماهية القرض العقاري، إذا يعتبر عملية من العمليات الائتمانية التي تهدف إلى تمويل مختلف الأعمال والأشغال الواردة على العقار ويتميز هذا العقد بعدة خصائص أهمها أنه عقد رضائي وبفائدة، وله أهمية بالغة في منظومة التنمية الشاملة، كما أنه يتميز عن غيره من العمليات الائتمانية في جوانب عديدة، أما عن أنواع القروض العقارية فهي نوعان قروض بحسب غرضها وأخرى بحسب آجالها وهذا العقد يخضع لعدة أحكام نتطرق إليها في الفصل الثاني.

إن السكن بحكم ثقله الاجتماعي و قيمته السلعية لكونه سلعة اقتصادية ضرورية و خزان هام للشغل و عامل أساسي للتوازن داخل المجتمع أولته الدولة لتطويق أزمة إنجاز السكن عناية خاصة ضمن مفهومها للسياسيات العمومية.

ومن ثم فإصلاح قطاع السكن و إيجاد حل لأزمة السكن التي لازالت الجزائر تعاني منها و التي تعرف اتساعا كبيرا في الفجوة بين العرض و الطلب، يستلزم القيام بمجموعة من الإجراءات من أجل تحسين الوضع الاجتماعي للفرد، حيث أن إرادة الدولة في التصدي لهذه الأزمة انعكست على الإصلاحات الإستراتيجية التي أجرتها على مستوى المنظومة المالية فيما يخص تشجيع الاستثمار الخاص و تنظيم السوق العقاري.

و يعتبر القرض العقاري أحد أهم الوسائل التي اعتمدها الدولة لحل أزمة السكن بحيث يعتبر آلية مساعدة غير مباشرة تقدمها الدولة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل اقتناء السكن أو البناء أو التوسيع أو التهيئة ومن هنا تبرز أهمية القرض العقاري لما لها من أبعاد على جميع الأصعدة السياسية، الاجتماعية الاقتصادية و القانونية ضمن إستراتيجية التنمية الشاملة المنتهجة من قبل الدولة.

ومن خلال دراستنا لموضوع القرض العقاري تعرفنا على خصائصه و التي من ضمنها أنه عقد ملزم لجانين و بالتالي يرتب التزامات على عاتق طرفيه المقرض الذي يكون إما بنكا إما أو مؤسسة مالية و المقرض الذي يكون إما شخصا طبيعيا أو معنويا، كما أنه ينتمي إلى فئة العمليات الائتمانية إلا أنه يتميز عنها على غرار الخصم ، الودائع ، القرض الإيجاري فتح الاعتماد و البيع بالإيجار .

و لما كانت عملية الاقراض تصل إلى مستوى المخاطرة و التي قد تنجم عنها آثار سلبية تهدد بقاء المؤسسات المصرفية و البنوك باحتمال تعرضها لأخطار عدم التسديد، عدم السيولة، معدل الفائدة فإن هذه المؤسسات تفرض على طالب القرض تقديم ضمانات تكفل لها استرجاع مبلغ القرض و تكون إما شخصية كالكفالة أو عينية كالرهن الرسمي الذي يعتبر أهم الضمانات المقررة للقروض العقارية لما يجوزه من قوة قانونية بالنظر للامتيازات التي يقررها لصالح مؤسسة القرض على العقار المرهون مقابل مبلغ القرض.

كما سجلنا في هذه الدراسة الدور الهام الذي يلعبه القرض العقاري ضمن إستراتيجية السكن و هو جوهر دراستنا، إذ تعتبر الترقية الفضاء الرحب لاستثمار القروض العقارية لعمليات البناء، التجديد، التوسع

خاتمة :

في البناء و التهيئة و غيرها تشكل موضوعا للقرض العقاري، ومن نماذج السكن الممولة عن طريق القرض العقاري نجد السكن الترقوي المدعم، سكن البيع بالإيجار، السكن الريفي فهذه السكنات يتم الاستفادة منها بقروض بنكية بنسبة فائدة مدعمة و بالتالي تحفيز الأفراد على اللجوء إلى مثل هذا النوع من التمويل السكني لاقتناء السكن و المرقيين العقاريين لإنجاز السكنات الأمر الذي نراه مشجعا و دافعا للاستثمار في قطاع السكن و تنشيط السوق العقارية و بالتالي ترجيح الكفة بين العرض والطلب.

و تجسيد المساعي الدولة في تطوير مشكل السكن و محاولة منها إيجاد الحل المناسب للسبب الرئيسي لهذه الأزمة وهو عدم توفر الموارد المالية الكافية لتنمية قطاع السكن فتحت المجال واسعا للمؤسسات المالية و البنوك من أجل تمويل الإنتاج السكني و يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط رائدا في هذا المجال إذ يتمحور نشاطه حول جمع الإدخارات و منح قروض اجتماعية لكل من المتعهدين العقاريين و العائلات و الأفراد و في عام 1997م و بإعادة هيكلة قطاع السكن تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك و تحويل حصة من أملاكه و نشاطاته إلى الصندوق الوطني للسكن و تدعيما لنشاط التمويل العقاري نجد صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية و كذا شركة ضمان القرض العقاري، و في إطار إستراتيجية السكن الجديدة لجأت الجزائر إلى السوق المالية الثانوية باعتمادها لشركة إعادة التمويل الرهني عام 1998م و ذلك لمعالجة التمويل السكني و دفع قاطرة النمو الاقتصادي إلى الأمام.

و رغم وضوح الغاية من الإصلاحات المالية و العقارية التي ترمي لمواجهة أزمة السكن فإننا نسجل نوع من التناقض بين مضمون هذه الإصلاحات و نتائجها و ذلك يرجع أساسا إلى عدم التوفيق بين الطابع التجاري لمؤسسات القرض القائم على تحقيق الربح و قدرة المواطن المحدودة، كما أن القرض العقاري لم يحقق النتائج المرجوة منه خاصة و أن هناك العديد من العوامل التي ساهمت في عدم رواج هذه القروض و حالت دون أن تحقق النتائج المنتظرة منها نذكر منها نقص الإشهار و الدعاية، ارتفاع أسعار الفوائد المطبقة و عدم تناسبها مع موارد و مداخيل الأفراد، نقص الشفافية و الوضوح في إجراءات منح القروض و الأهم من ذلك غياب نصوص قانونية و تنظيمية تؤطر هذه العمليات و تكفل لها الحماية القانونية اللازمة بالنظر لأهميتها و خطورتها في ذات الوقت.

خاتمة :

ومن خلال ما تقدم يمكن القول أن القرض العقاري عقد قرض استهلاكي مصرفي، يستوجب تطبيق العديد من التقنيات المالية و الشروط المصرفية و يختلف على باقي القروض الاستهلاكية لأنه يبدو للوهلة الأولى انه عمل استثماري و بالتالي يستبعد عن نطاق التصرفات الاستهلاكية لكن هناك تشريعات على غرار التشريع الفرنسي اعتبره من التصرفات الاستهلاكية لحماية للمقترضين الذين يسعون لتلبية حاجياتهم الشخصية المتمثلة في اقتناء السكن، ومن هنا تبرز ضرورة التصدي لمسألة حماية المقترض بصفته الطرف الضعيف في هذا العقد عن طريق تكريس حقوقه التي تضمنها له القواعد العامة كحق العدول و التصرف في العقار المقتنى بالقرض و حوالة الدين إلا أن هذا غير كافي لتوفير الحماية المنشودة للمقترض.

و عليه و لأجل تفعيل دور القرض العقاري في مجال التمويل السكني نورد جملة من الاقتراحات

و ذلك على ضوء دراستنا لهذا الموضوع نلخصها في النقاط الآتية :

- ضرورة تدخل المشرع لإحداث نصوص تشريعية خاصة لتنظيم أحكام عقد القرض العقاري كقرض استهلاكي مدني و قرض نقدي يتطلب معاملة قانونية خاصة مع مراعاة أهمية العملية التي يمولها هذا القرض و هي الحصول على الملكية.

- ضرورة ان يتضمن النص التشريعي المقترح السالف الذكر تنظيم المسائل الخاصة بالفائدة مع إمكانية التنظيم الخاصة بطرق التمويل الإسلامي لهذا القرض للتصدي لمسألة الربا الذي يعد سببا في عزوف بعض عن الإقتراض من مؤسسات القرض بالفائدة .

- ضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي الحالي ينتج عنها نظام مالي موحد و شفاف للبنوك و المؤسسات المالية بما يتماشى مع مصالح المقترضين و يكون في حد ذاته واجهة دعاية و إشهار للقروض الاستهلاكية المصرفية و يشجع إقدام المواطنين على القروض العقارية بما يوفره من ائتمان و ضمان لحقوقهم.

- تسوية مشكلة العقار في الجزائر و ذلك بإزالة الصعوبات المرتبطة بمشكل الأراضي عن طريق تطوير سوق للأراضي المخصصة للبناء يتصف بالتنظيم و الشفافية من خلال احترام معالم استغلال الأراضي.

- التسيير المحكم لبرامج البناء بهدف جعلها أكثر فعالية بحيث تسمح بتخفيض تكاليف و آجال تسليم المساكن مع تحسين نوعيتها.

خاتمة :

- تفعيل دور السوق المالية الثانوية المتمثل في توفير عنصر السيولة على مدى الطويل للمؤسسات المصرفية و ذلك بتفعيل و تطوير نظام إعادة التمويل الرهني بتفعيل نظام التوريق مثلاً.
- تنسيق العمل بين المؤسسات المصرفية الممولة و المؤسسات الداعمة لنشاطها في هذا المجال بهدف تطوير و تحسين نوعية القروض السكنية بما يتماشى و الشروط المالية المحددة من قبل هذه المؤسسات.
- وضع إستراتيجية و سياسة خاصة لتمويل العائلات و الأفراد أو بالأحرى تنمية الثقافة البنكية فيما يتعلق بعرض و منح القروض السكنية، لما لها من أثر في ترقية الخدمات البنكية، و من ثم الاستعداد لمواجهة المنافسة الخارجية في ميدان الخدمات المالية.

مقدمة

خاتمة

الفهرس

قائمة المراجع

الفصل الأول:

ماهية القرض العقاري

الفصل الثاني:

أحكام القرض العقاري ودوره
في تفعيل سياسة الإسكان
في الجزائر

قائمة الملاحق

قائمة المختصرات

– القران الكريم

أولا :القواميس

1. بن هادية بلحسن، البليش الجيلالي، بن الحاج يحيى، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1991.

2. جوزيف نعوم حجار، المنجد العربي الفرنسي للطلاب، منشورات دار المشرق، بيروت، لبنان الطبعة الثانية، 1983.

ثانيا:الكتب

أ-الكتب العامة:

1. حسين عبد الطيف حمدان، التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن و التأمين و الإمتياز، الدار الجامعية، دون سنة طبع.

2. عبد الرزاق بن خروف،التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري،الجزء الأول التأمينات البرية الجزائرية، طبعة1998.

3. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة،2002.

4. عبد القادر محمد شهاب ومحمدعبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.

5. نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير المسماة في القانون الخاص، منشأة المعارف مصر،1991.

ب- الكتب المتخصصة:

1. أحمد منير سليمان، الإسكان و التنمية المستدئمة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، بيروت 1996.

2. أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2005.

قائمة المصادر و المراجع

3. بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر
2011.

4. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن 1998.

5. شاكر القزويوني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

6. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

7. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية
الجزائر، 2007.

8. علاء الدين خروفة، عقد القرض في الشريعة الاسلامية و القانون الوضعي، دراسة مقارنة مؤسسة
نوفل، لبنان، 1982.

9. علي البارودي، القانون التجاري، العقود التجارية، عمليات البنوك، الأوراق التجارية و الإفلاس
دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، 1998.

10. علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجه القانوني، دراسة القضاء المصرفي و المقارن و
تشريعات البلاد العربية، طبعة مكبرة بدون دار النشر، 1993.

11. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

12. مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1991.

ثالثا- الرسائل و المذكرات:

1. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام كلية
الحقوق، جامعة عنابة، 2005/2004.

2. طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، فرع
قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012/2011.

3. بنعودة عبد الحفيظ، علاقة البنوك التجارية بالمؤسسات الإقتصادية، رسالة ماجستير، الجزائر
1997/1996.

4. طالي لطيفة، القرض العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002/2001.

قائمة المصادر و المراجع

5. رحمانى فايزة ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة ماجستير ، تخصص ادارة و مالية كلية الحقوق جامعة الجزائر ، **2004/2003**.
6. محالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة البليدة، ماي **2007**.
7. عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال كلية الحقوق، جامعة الجزائر، **2009/2008**.
8. محمد ذياب، واقع القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص نقود و مالية و بنوك جامعة البليدة، جوان **2012**.
9. رابح سعيداني، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية **2011/2010**.
10. بلطرش محمود، دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، **2013-2012**.
11. بوعتبة فوزية، التوريق و دوره في تفعيل القرض العقاري، مذكرة ماستر، جامعة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة، **2013/2012**.
12. سبيحي أحمد أمين، القرض العقاري كآلية لتمويل السكنات في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة **2013/ 2012**.
13. حميدات فاطمة الزهراء القرض العقاري كآلية لعلاج أزمة السكن في الجزائر ، مذكرة ماستر قسم الحقوق، جامعة الجلفة ، **2014/2013**.
14. محمد يحيى هلالى، كيفية تدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك في تمويل الترقية العقارية، فرع إقتصاد و مالية المدرسة الوطنية للإدارة، **2007 – 2006**.
15. رملة العلجة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الرهن الرسمي والقرض العقاري الدفعة **15 سنة 2007/2006** .

رابعاً- المجلات و المقالات:

1. مجلة الموثق،الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 03 ، الجزائر ، أكتوبر ، 2001
2. بودالي محمد، "الائتمان الاستهلاكي في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، العدد 02 مكتبة الرشاد للطباعة و النشر و التوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005.
3. محمد محمد أبوزيد، " حقوق و التزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لاتفاق التمويل"، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية العدد 02، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، 2005.
4. بوحفص جلاب نعناعة، "الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر"، مجلة المفكر، العدد 05، 2005.
5. آيت وازوا زابينة، "في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية و التزامها بواجب الحيطة و الحذر في منح القروض العقارية"، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد تجريبي، 2013.
6. قنى سعدية، " دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في تمويل نشاط الترقية العقارية"، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، 2013.
7. بوحفص جلاب نعناعة ، "القروض العقارية و اثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر"، مجلة الحقوق و الحريات ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سعد دحلب البليدة، عدد تجريبي ، 2013.

خامساً- المداخلات:

1. إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مداخلتة في ملتقى وطني جامعة أبو بكر بلقائد، تلمسان.

قائمة المصادر و المراجع

سادسا- النصوص القانونية:

أ- الدستور الجزائري النافذ.

ب- القوانين و الأوامر:

- القانون رقم **227/64** المؤرخ في **10/08/1964** المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ج.ر.ع 26.

- الأمر **58/75** المؤرخ في **1975/09/26** يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم **10/05** المؤرخ في **2005/06/20**، ج.ر.ع 44، و بالقانون رقم **05/07**، المؤرخ في **2007/05/13** ج.ر.ع 31.

- الأمر **59-75** المؤرخ في **1975/09/26** المتضمن القانون التجاري ، ج.ر.ع **71** المعدل و المتمم بموجب الامر **27/96** المؤرخ في **1996/12/09** ج ر ع **77**

-الأمر **92/76** المؤرخ في **1976/10/23** المتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية ج . ر . ع **12**

-الأمر **12-86** المؤرخ في **1986.08.19** المتعلق بالنظام البنوك والقرض ج . ر . ع **34**

-القانون رقم **10/90** المؤرخ في **1990/04/14** المتعلق بالنقد و القرض (ملغى)، ج . ر . ع **16**.

- القانون رقم **25/90** المؤرخ في **18** نوفمبر **1990** يتضمن التوجيه العقاري ، ج.ر.ع **49**.

المعدل و المتمم بالأمر رقم **26/95** المؤرخ في **1995/09/25** ، ج.ر.ع **55**.

- الأمر **09/96** المؤرخ في **1996/01/10** المتعلق بالقرض الايجاري، ج.ر.ع **03**.

- القانون رقم **04/01** المؤرخ في **2001/08/20** المتعلق بتنظيم و تسيير و خصوصية المؤسسات العامة ذات الطابع الاقتصادي، ج.ر.ع **47**.

-القانون رقم **11/02** المؤرخ في **2002/12/24** المتضمن لقانون المالية لسنة **2003** ج.ر.ع **86**.

- الأمر رقم **11/03** المؤرخ في **2003/08/26** المتعلق بالنقد والقرض ، ج ، ر . ج . ع **52**.

- القانون رقم **05/06** المؤرخ في **2006/02/20** يتضمن توريق القروض الرهنية ج.ر.ع **15**.

-الأمر **01/09** المؤرخ في **22** يوليو **2009** المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة **2009** ج . ر . ع **44**.

- قانون **04/11** المؤرخ في **2011/02/17** المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، ج.ر.ع **14**.

قائمة المصادر و المراجع

- القانون 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن لقانون المالية لسنة 2012 ج.ر.ع 72.

ت- المراسيم التشريعية :

- المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 يتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ع 04.

- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب قانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ع 14.

ج - المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ج. ر.ع 25.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر.ع 25.

- المرسوم التنفيذي رقم 94/58 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج.ر.ع 13.

- المرسوم التنفيذي رقم 94/111 المؤرخ في 18/05/1994 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي

رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني

للسكن، ج.ر.ع 32.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997 يحدد شروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأموال ذات الاستعمال التجاري و المهني و

غيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري لتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها، ج.ر.ع 04.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة

المبادلة في الترقية العقارية، ج.ع 73.

قائمة المصادر و المراجع

- المرسوم التنفيذي رقم **105/01** المؤرخ في **2001/04/23** يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر ع **25**.
- المرسوم التنفيذي رقم **137/04** المؤرخ في **2004/04/21** يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي **105/01** المؤرخ في **23** افريل **2003** الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج. ر. ع **27**.
- المرسوم التنفيذي رقم **340/04** المؤرخ في **2004/11/02** يعدل المرسوم التنفيذي **105/01** المؤرخ في **23** افريل **2003** الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ج. ر. ع **69**.
- المرسوم التنفيذي رقم **87/10** المؤرخ في **2010/03/10** الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، من قبل المستفيدين، ج. ر. ع **17**.
- المرسوم التنفيذي رقم **166/10** المؤرخ في **2010/06/30** الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من اجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن. ج. ر. ع **41**.
- المرسوم التنفيذي رقم **167/10** المؤرخ في **2010/06/30** الذي يحدد معدلات تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمركبين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن. ج. ر. ع **41**.
- المرسوم التنفيذي رقم **235/10** المؤرخ في **2010/10/05** الذي يحدد كفاءات منح مساعدة الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة ج. ر. ع **58**.
- المرسوم التنفيذي رقم **432/12** المؤرخ في **2012/12/25** يعدل المرسوم التنفيذي **105/01** المؤرخ في **23** افريل **2003** الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج. ر. ع، **71**.

د- القرارات الوزارية :

- قرار وزير المالية المؤرخ في **18/05/1999م** المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري ج.ر.ع

.41

- المقرر رقم **01/98** المؤرخ في **06/04/1998** يتضمن اعتماد مؤسسة مالية ج ر ع **27**

- القرار الوزاري المؤرخ في **2001/07/17** يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير

المساحة و الرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار ج. ر.ع **52**.

-قرار وزاري مشترك المؤرخ في **2002/04/09** يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ

في **2000/11/15** الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم **94 / 308** المؤرخ في

1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسر ج.ر.ع

.32

- قرار وزير المالية القرار الوزاري المؤرخ في **2004/05/04** يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ج.ر.ع

.43

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2011/05/14** الذي يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية

المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، ج.ر.ع **51**.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2011 / 05 / 14**، يحدد شروط و كفاءات التنازل عن قطع أرضية

تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج.ر.ع **51**.

ه-القرارات القضائية :

- القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ، **2006/04/12**، الملف رقم

311002، غير منشور.

- قرار صادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، المؤرخ في **2006/04/19**، ملف رقم **327763** غير

منشور.

قائمة المصادر و المراجع

و- الأنظمة القانونية :

- القانون التأسيسي لشركة إعادة التمويل الرهني المؤرخ في **14/10/1997** و المعدل بعد مصادقة مجلس النقد و القرض بتاريخ: **17/01/2002**.

ه- التعليم:

- التعليم رقم **06** المؤرخة في **31/07/2002** في إطار التنمية الريفية للشخص الذي يريد انجاز سكن او شراء سكن جماعي في هذه المناطق.

مقدمة

خاتمة

قائمة المصادر

والمراجع

فهرس المحتويات

قائمة المختصرات

قائمة الملاحق

الفصل الأول:

ماهية القرض العقاري

الفصل الثاني:

أحكام القرض العقاري

ودوره

في تفعيل سياسة

الإسكان في الجزائر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الملحق رقم :01

وثائق القرض لكراء سكن

- 02- شهادة ميلاد 12
- 02- بطاقة إقامة
- 01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)
- 02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني
- 02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين
- كشف الراتب السنوي
- كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة
- صك بريدي مشطوب
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
- شهادة عدم الخضوع للضرائب
- كشف الراتب البريدي

وثائق القرض لبناء سكن

- 02- شهادة ميلاد 12
- 02- بطاقة إقامة
- 01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)
- 02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني
- 02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين
- كشف الراتب السنوي
- كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة
- صك بريدي مشطوب
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
- عقد الملكية، دفتر العقاري أو شهادة الحيازة + رخصة البناء
- شهادة سلبية للمحافظة العقارية
- شهادة عدم الخضوع للضرائب

وثائق القرض لبناء سكن ريفي

- 02- شهادة ميلاد 12
- 02- بطاقة إقامة
- 01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)
- 02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني
- 02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين
- كشف الراتب السنوي
- كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة
- صك بريدي مشطوب
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
- عقد الملكية، دفتر العقاري أو شهادة الحيازة + رخصة البناء + مقرر الإعانة 700.000.00 دج
- شهادة سلبية للمحافظة العقارية
- شهادة عدم الخضوع للضرائب

وثائق القرض لتهيئة سكن

- 02- شهادة ميلاد 12
- 02- بطاقة إقامة
- 01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)
- 02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني
- 02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين
- كشف الراتب السنوي
- كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة
- صك بريدي مشطوب
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
- عقد الملكية، دفتر العقاري أو شهادة الحيازة
- شهادة سلبية للمحافظة العقارية
- شهادة عدم الخضوع للضرائب
- CAT NAT شهادة التأمين عن الكوارث الطبيعية لفائدة الصندوق تاوني للتوفير و الاحتياط.

تابع الملحق رقم: 01

وثائق القرض لشراء سكن	
المشتري	البائع
<p>02- شهادة ميلاد 12</p> <p>02- بطاقة إقامة</p> <p>01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)</p> <p>02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني</p> <p>02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين</p> <p>كشف الراتب السنوي</p> <p>كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة</p> <p>صك بريدي مشطوب</p> <p>نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي</p> <p>شهادة عدم الخضوع للضرائب</p> <p>كشف الراتب البريدي</p>	<p>شهادة ميلاد أصلية 12</p> <p>نسخة من بطاقة التعريف الوطني</p> <p>عقد الملكية أو الدفتر العقاري</p> <p>شهادة عدم الخضوع للضرائب</p> <p>شهادة سلبية المحافظة العقارية</p> <p>CAT NAT شهادة التأمين عن الكوارث الطبيعية</p>

وثائق القرض لشراء قطعة أرض	
المشتري	البائع
<p>02- شهادة ميلاد 12</p> <p>02- بطاقة إقامة</p> <p>01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)</p> <p>02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني</p> <p>02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين</p> <p>كشف الراتب السنوي</p> <p>كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة</p> <p>صك بريدي مشطوب</p> <p>نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي</p> <p>شهادة عدم الخضوع للضرائب</p>	<p>شهادة ميلاد أصلية 12</p> <p>نسخة من بطاقة التعريف الوطني</p> <p>عقد الملكية أو الدفتر العقاري</p> <p>شهادة عدم الخضوع للضرائب</p> <p>شهادة سلبية المحافظة العقارية</p> <p>شهادة التعمير</p>

وثائق القرض الخاصة بالتجار

<p>02- شهادة ميلاد 12</p> <p>02- بطاقة إقامة</p> <p>01 شهادة الحالة المدنية > عائلية أو فردية <</p> <p>02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني</p> <p>عقد الملكية أو الدفتر العقاري</p> <p>رخصة البناء + سلبية المحافظة العقارية</p> <p>شهادة التأمين على الكوارث الطبيعية CAT NAT</p> <p>نسخة من السجل التجاري</p> <p>03 C20 نسخ لثلاث سنوات الأخيرة</p> <p>نسختين من بطاقة التعريف الجبائية</p> <p>شهادة عدم الخضوع للضرائب (الوضعية الجبائية)</p> <p>شهادة الرقم التعريفي (NIF et NIS)</p>
--

ملحق رقم (01)

وثائق القرض لكراء سكن

02- شهادة ميلاد 12

02- بطاقة إقامة

01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)

02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني

02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين

كشف الراتب السنوي

كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة

صك بريدي مشطوب

نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي

شهادة عدم الخضوع للضرائب

وثائق القرض لبناء سكن

02- شهادة ميلاد 12

02- بطاقة إقامة

01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)

02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني

02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين

كشف الراتب السنوي

كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة

صك بريدي مشطوب

نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي

عقد الملكية، الدفتر العقاري أو شهادة الحيازة + رخصة البناء

شهادة سلبية للمحافظة العقارية

شهادة عدم الخضوع للضرائب

وثائق القرض لبناء سكن ريفي

02- شهادة ميلاد 12

02- بطاقة إقامة

01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)

02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني

02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين

كشف الراتب السنوي

كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة

صك بريدي مشطوب

نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي

عقد الملكية، الدفتر العقاري أو شهادة الحيازة + رخصة البناء + مقرر الإعانة 700.000.00 دج

شهادة سلبية للمحافظة العقارية

شهادة عدم الخضوع للضرائب

وثائق القرض لتهيئة سكن

02- شهادة ميلاد 12

02- بطاقة إقامة

01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)

02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني

02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين

كشف الراتب السنوي

كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة

صك بريدي مشطوب

نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي

عقد الملكية، الدفتر العقاري أو شهادة الحيازة

شهادة سلبية للمحافظة العقارية

شهادة عدم الخضوع للضرائب

CAT NAT شهادة التأمين عن الكوارث الطبيعية لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

وثائق القرض لشراء سكن

02- شهادة ميلاد 12

02- بطاقة إقامة

01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)

02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني

02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين

كشف الراتب السنوي

كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة

صك بريدي مشطوب

نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي

شهادة عدم الخضوع للضرائب

كشف الراتب البريدي

وثائق القرض لشراء قطعة أرض

02- شهادة ميلاد 12

02- بطاقة إقامة

01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)

02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني

02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين

كشف الراتب السنوي

كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة

صك بريدي مشطوب

نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي

شهادة عدم الخضوع للضرائب

وثائق القرض لشراء قطعة ارض

البائع

شهادة ميلاد أصلية 12

نسخة من بطاقة التعريف الوطني

عقد الملكية أو الدفتر العقاري

شهادة عدم الخضوع للضرائب

شهادة سلبية المحافظة العقارية

شهادة التعمير

المشتري

02- شهادة ميلاد 12

02- بطاقة إقامة

01 شهادة الحالة المدنية (عائلية أو فردية)

02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني

02- شهادة عمل أو شهادة الحضور بالوحدة للعسكريين

كشف الراتب السنوي

كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة

صك بريدي مشطوب

نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي

شهادة عدم الخضوع للضرائب

وثائق القرض الخاصة بالتجار

02- شهادة ميلاد 12

02- بطاقة إقامة

01 شهادة الحالة المدنية <عائلية أو فردية>

02- نسخة من بطاقة التعريف الوطني

03 عقد الملكية أو الدفتر العقاري

رخصة البناء + سلبية المحافظة العقارية

شهادة التأمين على الكوارث الطبيعية CAT NAT

نسخة من السجل التجاري

C20 03 نسخ لثلاث سنوات الأخيرة

نسختين من بطاقة التعريف الجبائية

شهادة عدم الخضوع للضرائب (الوضعية الجبائية)

شهادة الرقم التعريفي (NIF et NIS)

Mise a jour (CNAS. CASNOS. CACOBATH)